



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

**SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
176/2017. (VII.27.) KT. SZ. HATÁROZATA**

1. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**
  - 1.1 Településszerkezeti terv– Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra  
**T-1** *M = 1: 10.000 tervlap*
  - 1.2 Településszerkezeti terv – Védelmek és korlátozások – Természetvédelem, tájvédelem  
**T-2** *M = 1: 16.000 tervlap*
  - 1.3 Településszerkezeti terv - Védelmek és korlátozások – Környezetvédelem, közmű, honvédelem  
**T-3** *M = 1: 16.000 tervlap*
2. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz  
**A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**
  - 2.1 Szentendre város területfelhasználása
  - 2.2 Tájrendezés és természetvédelem
  - 2.3 Zöldfelületi rendszer
  - 2.4 Szentendre város örökségvédelme és helyi építészeti értékei
  - 2.5 Szentendre város közlekedése
  - 2.6 Szentendre város közműellátása
  - 2.7 Környezetvédelem
  - 2.8 Védőterületek, védősávok, korlátozások
3. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz
  - 3.1 Területfelhasználás változásai **T-4** *M = 1: 16.000 tervlap*
  - 3.2 A területfelhasználás változásainak leírása
  - 3.3 Változások csoportosítva **T-5** *M = 1: 30.000 tervlap*
  - 3.4 Területhasználati változások a településszerkezeti terven
4. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz  
A város területi mérlege
5. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz  
Területrendezési tervekkel való összhang igazolása
6. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz  
Biológiai aktivitásérték számítás eredménye

## BEVEZETŐ

Szentendre város teljes közigazgatási területét felölelően az 1998-ban hatályba lépő építési törvénynek<sup>1</sup> megfelelően 2002-re készültek el a településrendezési eszközök. Ezt jelentette a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak melléklete a szabályozási terv.

Törvényben foglaltak szerint a településrendezés feladata, hogy:

- szabályokat alakítson ki a város területének és telkeinek felhasználására és a helyi építés rendjére vonatkozóan,
- meghatározza a város összehangolt fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,
- a helyi adottságok és lehetőségek hatékony kihasználásával elősegítse a város működőképességét, a környezeti ártalmak minimumra csökkentését,
- biztosítsa a város megőrzésre érdemes jellegzetes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

A településszerkezeti terv a városfejlesztési koncepcióra alapozottan meghatározza a város alakításának, védelmének lehetőségeit, az egyes területrészek felhasználási módját valamint a város működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a város szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. Mindezt olyan módon kell érvényesíteni, hogy sem az országos, vagy a térségi érdekek, sem a szomszédsági alapvető jogok ne sérüljenek.

2002-ben két időtávra szólóan készült Szentendre településszerkezeti terve, s a 143/2002. (VIII. 07.) Kt. sz. határozattal lett elfogadva.

*T1 jelű tervlap — I. ütem:* a távlati célok közül az első 15 év elhatározásait rögzíti, a Szabályozási tervvel összhangban álló Településszerkezeti terv

*T2 jelű tervlap — II. ütem:* távlati településfejlesztési célokat rögzítő Településszerkezeti terv, melyen megjelölt fejlesztési célok megvalósítása szükségessé teszi a Szabályozási terv módosítását.

2011-ben aktualizálásra kerültek a tervek, mellyel egyidejűen 15 esetben kisebb módosítást hajtottak végre. Az aktualizált tervek 546/2011. (XII. 8.) Kt. sz. határozattal lettek megállapítva, s valamennyi korábbi változás figyelembe vétele mellett egységes szerkezetbe lett foglalva.

2014-ben készült el a jelentősebb területhasználati változást eredményező termódosítás a Tófenék és a Kőhegy alja településrészekre vonatkozóan, mely a 169/2014. (VIII.15.) Kt. sz. határozattal lett elfogadva Településszerkezeti termódosítás csak az I. ütem szerkezeti tervre vonatkozott, s a határozat rögzíti, hogy II. ütemű Településszerkezeti terv a részterületre vonatkozóan változatlan marad.

Szentendre vonatkozásában a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 2011. szeptember 1-jét követő módosításának Tészerkezeti terve a II. ütemű Településszerkezeti tervet vette alapul. Jelen településszerkezeti terv felülvizsgálata során szintén e terv került kiinduló állapotként figyelembevételre.

Szentendre Város Önkormányzata 275/2015. (X. 8.) Kt. sz. határozatával új Településfejlesztési koncepciót fogadott el, amelyben aktualizálta településfejlesztési elképzeléseit az országos- és megyei településfejlesztési koncepciókkal, valamint a megváltozott jogszabályi környezettel összhangban. A Településfejlesztési koncepció új Megalapozó vizsgálatokra épült, amelyek a vonatkozó jogszabályban előírt tartalommal készültek.

<sup>1</sup> 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

A Településfejlesztési koncepció elhatározásait befolyásolták az alábbi fejlesztési koncepciók:

- Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció — NFK 2030-Nemzeti fejlesztés 2030,
- megyei fejlesztési koncepciók: Pest megye területfejlesztési koncepciója, Pest Megyei Duna Stratégia 2014—2020,

Jelen Településszerkezeti terv felülvizsgálat a 275/2015. (X.8.) Kt. sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepción alapul.

A Településszerkezeti tervet (továbbiakban: TSZT) Szentendre Város Településfejlesztési koncepciójának elhatározásain túlmenően meghatározzák az alábbi országos jogszabályok;

*területrendezés*

- 2003. évi XXVI. tv. az Országos Területrendezési Tervről — (továbbiakban: *OTrT*),
- 2005. évi LXIV. tv. a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervről (továbbiakban: *BATrT*)

*településrendezés:*

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezetalakításáról és védelméről (továbbiakban *Étv*)
- 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: *OTÉK*)
- 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: *314/2012. R.*)

*a további ágazati törvények, kormányrendeletek, koncepciók és stratégiák:*

- a szakági területekre vonatkozó általános jogszabályok, környezet-, a természet- és a kulturális örökség-, az erdő-, a termőföld védelme, infrastruktúrák kialakítása, elhelyezése, vízügy stb.
- Európai Unió Agendája 2020
- Duna stratégia
- NFK 2030 - Nemzeti Fejlesztés 2030 / Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció
- Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció
- Pest Megyei Duna Stratégia 2014-2020

A Településszerkezeti terv a Településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítva, az előbbieken részletezett követelményeknek is megfelelően rögzíti:

- a város térbeli és szerkezeti fejlődésének irányait,
- a területfelhasználást, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek térbeli elhelyezkedését,
- a településműködéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését,
- a város természeti- és épített örökségi értékei védelmével érintett területeket (érvényesítve a más jogszabályokban elrendelt védelmeket),
- a veszélyeztetett területekre vonatkozó korlátozásokat,

fentieknek megfelelően határozza meg

- az egyes területrészek területfelhasználási kategóriákba történő besorolását,
- a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségét,

A felülvizsgált TSZT-ben

- érvényesülnek az országos és a térségi érdekek a területrendezési tervekben foglaltak figyelembevételének révén,
- a szomszédos, vagy más módon érdekelt települések rendezési terveinek figyelembe vételével érvényesülnek azok alapvető jogai.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a terv kielégíti **a környezet állapotának javításával vagy legalább szinten tartásával** kapcsolatos elvárásokat.

A TSZT követi a korábbi jóváhagyása után a jelen terv készítésének idejéig hatályba lépett, a szerkezetre kihatással lévő jogszabályokat, területrendezési terveket, azaz az alábbiakat:

*OTrT, BATrT* vonatkozásában – 2014. januárjában hatályba lépett az új *OTrT*, melynek átmeneti rendelkezéseit kell figyelembe venni a *BATrT* alkalmazása során. Szentendre esetében ennek nincs általános kihatása, a megfelelés igazolt.

*OTÉK* vonatkozásában - alapvető változást jelent, hogy a terv az *OTÉK* hatályos rendelkezéseit veszi figyelembe, melynek következtében megváltoztak egyes fogalmi értelmezések, némely területfelhasználási kategória elnevezése, s azok előírásai. Megváltoztak a parkolásra, a zöldfelületek figyelembevételére és az épületek egymáshoz való viszonyára vonatkozó rendelkezések.

*314/2012. R.* vonatkozásában – a terv tartalmi felépítése követi a *314/2012. R.* településszerkezeti tervre szóló rendelkezéseit, vagyis:

- a kormányrendeletben meghatározottak szerint elvégzett megalapozó vizsgálatokra épül, mely 2014-ben készült el a Településfejlesztési Konceptió kidolgozását megelőzően,
- a településszerkezeti terv tartalmi felépítése megfelel a kormányrendeletben szereplő követelményeknek, azaz a szerkezeti tervlapokból és a szerkezeti terv leírásból áll,
- változások című térképen is bemutatásra kerülnek a változások helyszínei, leírással ismertetve azok megcélzott területfelhasználását, területi kihatásait és a beavatkozások okát,
- tartalmazza a város területi mérlegét, abban bekövetkezett változásokat, a kiindulási és a változás utáni biológiai aktivitásérték számításának eredményét, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását.

Szentendre vonatkozásában, mint ahogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Tér szerkezeti terve is a II. ütemű Településszerkezeti tervet vette figyelembe — kivéve a Tófenék településrész térségét—, jelen településszerkezeti terv felülvizsgálata során **Szentendre II. ütemű Településszerkezeti tervével összevetve kerülnek ismertetésre a változások, jelen Szerkezeti terv elhatározásai.**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2017. július 27-i rendkívüli üléséről készült jegyzőkönyvéből

**Előterjesztés Szentendre új településrendezési eszközeinek - Településszerkezeti Terv (TSZT), Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) - elfogadásáról**

**Előadó:** Verseghi-Nagy Miklós polgármester

**Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozata:**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Szentendre Város Településszerkezeti Tervét elfogadja az 1-6. mellékletek szerinti tartalommal;
2. a településrendezési eszközök részeként elkészített Környezeti értékelést elfogadja a 7. melléklet szerinti tartalommal;
3. megállapítja, hogy a Településszerkezeti terv felülvizsgálata során a tervezett változtatások következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege +710,8;
4. az 1. pontban hivatkozott, Szentendre Város Településszerkezeti Terve – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése a) pontjára figyelemmel – Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szentendre Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletének hatályba lépésétől alkalmazandó;
5. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szentendre Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletének hatályba lépésének napjától a 143/2002. (VIII. 07.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv leírása, annak T-1, T-2 és T-3 tervlapjai, valamint ezen dokumentumok módosításai hatályukat veszítik.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Főépítési Kabinet

Verseghi-Nagy Miklós s. k.  
polgármester

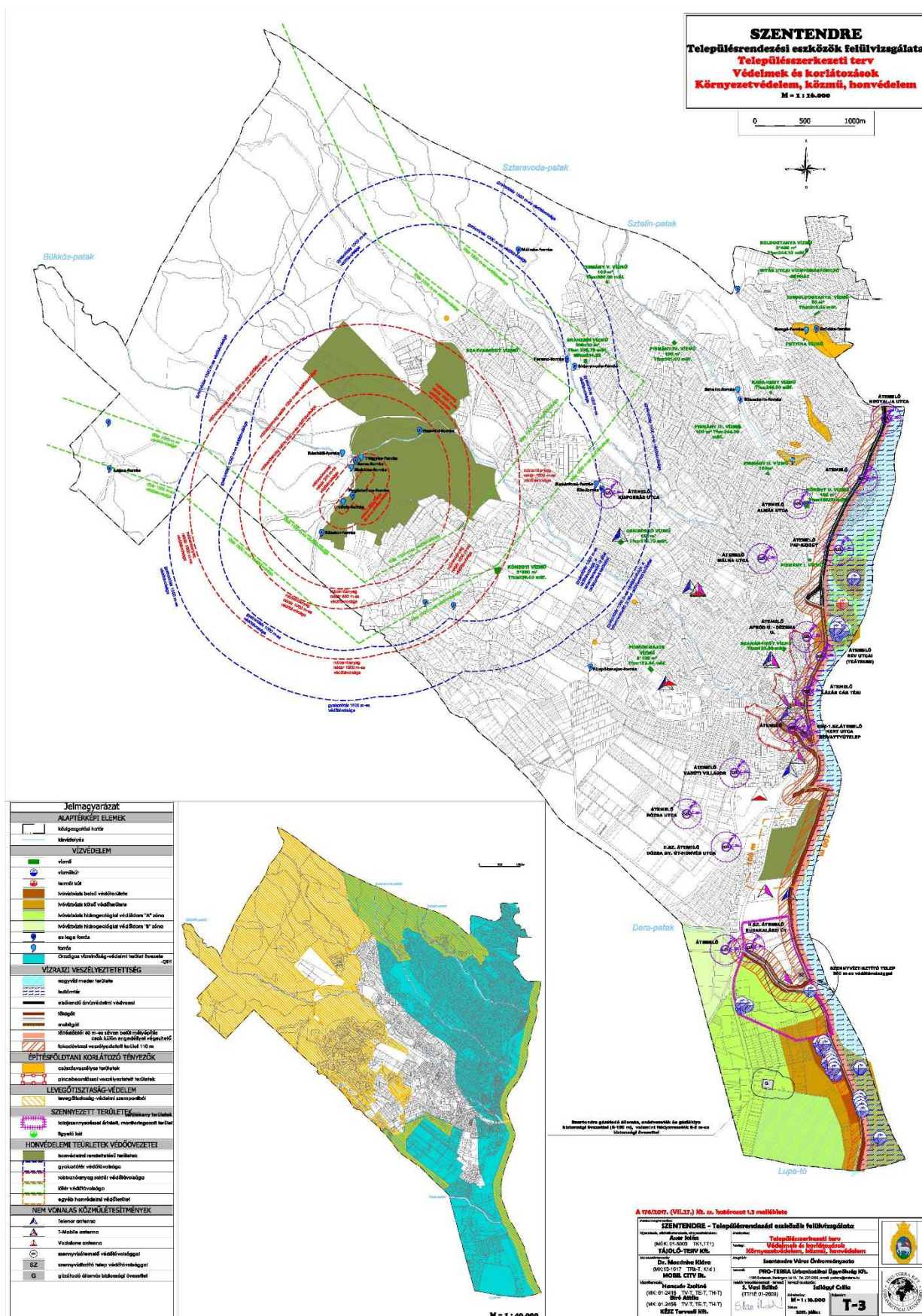
dr. Gerendás Gábor s. k.  
jegyző







1.3 Településszerkezeti terv - Védelmek és korlátozások – Környezetvédelem, közmű, honvédelem **T-3** M = 1: 16.000 tervlap (léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)



## 2. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz

## A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

## 2.1 SZENTENDRE VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területi egységekből áll. A beépítésre szánt terület (*a város közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze*) jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és tervezett bővítés), a beépítésre nem szánt terület (*a város közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb célra szolgáló része*) jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

		SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK):
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	<i>lakóterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nagyvárosias lakóterület (Ln),</li> <li>- kisvárosias lakóterület (Lk),</li> <li>- kertvárosias lakóterület (Lke),</li> <li>- feltételhez kötött kertvárosias lakóterület (Lke),</li> </ul>
	vegyes területek:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- településközpont terület (Vt),</li> <li>- intézmény terület (Vi),</li> </ul>
	<i>gazdasági területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),</li> <li>- ipari gazdasági terület (Gip),</li> </ul>
	<i>üdülőterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hétvégházás (Üh)</li> <li>- üdülőházás (Üü)</li> </ul>
	<i>beépítésre szánt különleges területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Castrum beépítésre szánt különleges terület (K-Cas),</li> <li>- rekreációs és turisztikai rendeltetésű beépítésre szánt különleges terület (K-Re),</li> <li>- skanzen beépítésre szánt különleges terület (K-Sk),</li> <li>- sport beépítésre szánt különleges terület (K-Sp),</li> <li>- állat- és növénykert beépítésre szánt különleges terület (K-Ák),</li> <li>- honvédelmi, nemzetbiztonsági célra szolgáló beépítésre szánt különleges terület (K-Ho),</li> <li>- kommunális folyékony hulladékkezelő, szennyvíztisztító telep beépítésre szánt különleges területe (K-Hull),</li> <li>- közműszolgáltatás beépítésre szánt különleges terület (K-K),</li> <li>- intermodális csomóponti beépítésre szánt különleges terület (K-Im),</li> <li>- közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésre szolgáló beépítésre szánt különleges terület (K-Kö),</li> </ul>

		SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK)
BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	<i>közlekedési és köz- műterületek:</i>	- közút és csomópontjai közlekedési terület, a közparkolók (KÖu), - kötöttpályás közlekedési terület (KÖk), - víziközlekedés területe (Köv)
	<i>zöldterületek:</i>	- közpark (Zkp), - közkert (Zkk),
	<i>erdőterületek:</i>	- védelmi erdőterület (Ev), - honvédelmi erdőterület (Eho), - gazdasági erdőterület (Eg), - közjóléti erdőterület (Ek)
	- <i>mezőgazdasági területek:</i>	- kertes mezőgazdasági terület (Mk), - általános mezőgazdasági terület (Má), - korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko),
	- <i>vízgazdálkodási terület</i>	- (V)
	- <i>természetközeli terület</i>	- (Tk)
	- <i>beépítésre nem szánt különleges területek:</i>	- rekreációs különleges terület (Kb-Re) - sport beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Sp) - honvédelmi beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Ho) - skanzen beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Sk) - temető beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-T) - közlekedéshez kapcsolódó épületek beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Kö)

A városban a kialakult és korábban is javasolt megvalósításra váró területfelhasználásokban több esetben fordul elő változás. Ezek jelentős része kényszer-változás. További esetekben a településfejlesztési koncepcióban rögzítetteknek megfelelően megváltoztak a korábbi fejlesztési elhatározások, valamint a megváltozott igényekre és gazdasági környezetre reagáló, a korábbiaktól eltérő településfejlesztési döntések okozták a területek rendeltetésváltását.

A szerkezeti tervben megjelölt területfelhasználást, ha nem követi annak szabályozása, vagyis, ha a szabályozás a fennálló, s nem a célzott területfelhasználásnak megfelelően jelöli meg a terület építésszabályait, annak legfőbb oka, hogy nem következett el az új területfelhasználás időszerevése, nem biztosítottak a megvalósítás feltételei. Az ilyen eseteket „változással érintett (feltételhez kötött) fejlesztési terület”- nek nevezi a terv.

### **2.1/1 FELTÉTELHEZ KÖTÖTT RENDELTETÉSVÁLTOZÁSOK ESETEI, ÉS AZOK FELTÉTELEI:**

Egyes területek rendeltetésváltásának általános és alapvető műszaki feltétele

- a megfelelő megközelíthetőség és a szükséges parkolóhelyek biztosítása, valamint
- a közművesítés elvárt mértékének rendelkezésre állása.

A megközelíthetőséghez tartozik a városi főúthálózatához közvetlen kapcsolatot biztosító gyűjtő utak, vagy jelentős feltáró utak megléte, vagy kiépítése, amely a fejlesztési területen generált forgalmat a főúthálózatra vezeti. Nem csupán a forgalom lebonyolítására képes folyópályá-

szakaszok, de a növekvő forgalommal érintett csomópontok kapacitásának ellenőrzése is szükséges nagyobb forgalmat gerjesztő területek beépítése előtt.

A feltételhez kötött rendeltetésváltozások alábbiaknál részletes feltételeiről, egyes területhasználati egységekhez és területrészekhez kapcsolódó elvárásokról további önkormányzati határozatokban kell rendelkezni.

A feltételhez kötött területhasználati változások, amelyek csak szabályozási tervmódosításokkal jöhetnek létre.

## **FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, TERÜLETHASZNÁLATOK**

### **I. Beépítésre szánt területek:**

#### **1. Feltételhez kötött lakóterületi átalakulás az üdülőterületként szabályozott területek átsorolása lakóterületbe (egyres „Lke” jelű terület)**

<i>Területi kiterjedés összesen:</i>	264 ha 3124 m <sup>2</sup> , ebből
- <i>Boldogtanya:</i>	35 ha 6072 m <sup>2</sup>
- <i>Petyina–Tyúkosdűlő:</i>	66 ha 4519 m <sup>2</sup>
- <i>Pismány</i>	113 ha 3196 m <sup>2</sup>
- <i>Szarvashegy</i>	48 ha 9337 m <sup>2</sup>

A meglévő lakóterületeken keresztül feltárható lakóterületté alakítható üdülőterületek átsorolása csak a már meglévő lakóterületen belüli közúthálózati, közművesítési (szennyvíz, csapadékvíz kezelés/elvezetés) legfőbb problémák megoldását követően, legfeljebb azok rendezésével egyidejűen valósulhat meg.

#### Általános és együttes feltételek:

- A. Csak a meglévő lakóterülethez közvetlenül csatlakozóan, legalább egy telektömb, vagy meghatározott utcaszakasz egységében lehet a lakóterületi átsorolást kezdeményezni. Szarvashegy esetében a Szarvashegyi úthoz csatlakozóan.
- B. Lakóterületté alakítható, ha a területet kiszolgáló közlekedési és közműhálózati feltételek alábbiakban részletezett módon biztosítottak:
  - B.1. A jelenleg beépítetlen, vagy üdülőterületek lakóterületté fejlesztésének alapvető közlekedési feltétele, hogy az egyes ingatlanokat kiszolgáló útszakaszok közterületi szélessége olyan legyen, hogy be tudja fogadni a kétirányú útpályát, a vízvezetési létesítményeket és a közműsávot is. (Külterületen létesülő lakórendeltetést befogadó telek megközelítési útvonalán is szükséges a kétirányú forgalmat lebonyolítani képes úttelek szélesség.)
  - B.2. A dombvidéki területeken a közlekedési feltételek biztosítását jelenti, ha legalább a 11. sz. főúttól induló, a területet megközelítő gyűjtő jellegű útvonalon a szabályozási terven jelölt útkeresztmetszetek telekalakítással létrejöttek, s a kiszorgálandó átsorolandó terület telkei előtt a közvetlen kiszorgálásukat jelentő utcaszakaszon az úttelek a megfelelő szélességben minden évszakban gépjárművel használhatóan kialakított.
  - B.3. A meglévő lakóterületeket szolgáló közúthálózat csapadékvíz-elvezetésének kiépítése különösen a nagyobb esésű utcákban kiemelten fontos, mivel a lezúduló csapadékvizek, megfelelő levezető árok/csatorna hiányában a közterület teljes szélességét rombolhatják. (Pl. Pismány, Szarvashegy, Petyina-Tyúkosdűlő, stb.)

- C. A kialakuló új lakótelkekre eső „fajlagos humánszolgáltatás” (bölcsődei, óvodai, általános iskolai és egészségügyi ellátás) az illetékes önkormányzati iroda nyilatkozata szerint rendelkezésre áll, ill. 2 éven belül biztosítható.
- D. Az önkormányzat egyéb rendelkezésinek megfelelően a lakóterületi átalakulás településrendezési szerződés megkötése, valamint abban meghatározott területfejlesztési hozzájárulás teljesítése mellett jöhet létre.

**2. Intézmény (vegyes) területek „zöldmezős fejlesztése” (egyres „Vi” jelű terület)**  
(„zöldmezős”, ha a mezőgazdasági területek alakulnak intézmény területté)

<i>Területi kiterjedés összesen:</i>	48 ha 1609 m <sup>2</sup> , ebből
- <i>Egres utca déli határa mentén:</i>	14 ha 8027 m <sup>2</sup>
(gyűjtő- és fő feltáró úthálózattal együtt: cca. 15,5 ha)	
- <i>Izbég-Csicserkó városrészen:</i>	24 ha 1061 m <sup>2</sup>
(gyűjtő- és fő feltáró úthálózattal együtt: cca. 25,9 ha)	
- <i>Skanzen nyugati határán:</i>	2 ha 6489 m <sup>2</sup>
- <i>Radnóti út- Pásztor forrás közeli területen</i>	4 ha 3946 m <sup>2</sup>
- <i>Pomázi út mentén</i>	2 ha 2087 m <sup>2</sup>

Általános együttes feltételek

- A. Legalább a szerkezeti terven ábrázolt úthálózattal kijelölt tömbök területegységére, vagy külön határozatban megjelölt területegységekre szóló fejlesztési program kialakult, s azt a Képviselőtestület támogatja.
- B. A területre, vagy egyes részeire szóló telepítési tanulmányterv birtokában az átalakulás következményei és lehetőségei ismeretesek és elfogadottak, a településrendezési szerződésekben foglalandók tisztázottak.
- C. Az érintett területet kiszolgáló gyűjtő és kiszolgáló úthálózat és a területet ellátó közművezetékek kiépültek, vagy kiépítésük a fejlesztéssel egyidejűen megvalósul.
- D. A gyűjtő úthálózat és a kiszolgáló úthálózat területének kialakítása érdekében megtörtént az Egres utcai fejlesztésnél 10%-os, az Izbég-Csicserkó városrészi fejlesztésnél 15%-os mértékben a fejlesztési területegységekre eső fajlagos út-területigény érvényesítése.
- E. A zöldterületi fejlesztések kialakítása érdekében az Egres utcai fejlesztésnél 5%-os az Izbég-Csicserkó városrészi fejlesztésnél 7%-os mértékben a fejlesztési területre eső fajlagos zöldterület-igény érvényesítése megtörtént.
- F. Az intézményi területek fejlesztési egységére eső zöldterületi és úthálózati területigényt a fejlesztési terület további tagolása esetén is érvényesíteni szükséges.

Számításba veendő, hogy az intézményfejlesztések esetében a megközelítő út megfelelő paraméterekkel rendelkezik-e, melynek megítélését a várható forgalom nagyság befolyásolja, valamint, hogy a megfelelő számú parkolóhely biztosítható-e (a valós igények eltérhetnek az OTÉK által javasoltaktól). Az intézmények megépítése előtt meg kell vizsgálni a közösségi közlekedéssel való elláthatóságot (buszvonalak, megállók, HÉV-állomások közelsége és odavezető gyalogos útvonalak), valamint a kerékpáros infrastruktúra kiépíthetőségét.

**3. Gazdasági területek „zöldmezős fejlesztése” (egyres „Gksz” jelű terület)**

<i>Területi kiterjedés összesen:</i>	53 ha 3000 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	---------------------------

Az ipari és gazdasági területek kijelölésénél a rendeltetés által generált teherforgalom volumene, típusa és időbeni eloszlása határozza meg a fejlesztés feltételeit. Ezekben az esetekben nemcsak a megközelítő utak megfelelő paraméterei, de nyomvonaluk is fontos szempont. Pl. lakóterületen nem vezethető át jelentős teherforgalom. A gazdasági területek fejlesztésének ütemezését össze kell hangolni a közúthálózat fejlesztési ütemeivel. Pl. A Rózsa utca menti fejlesztésre kijelölt gazdasági területek beépíthetőségét befolyásolja a Tehermentesítő út I. üteme (Rózsa utca – Dobogókői út) megvalósulásának időpontja.

**3.1 Déli városkapu városrészen együttesen:** 42 ha 7500 m<sup>2</sup>

Fejleszthető a terület, ha a belső kiszolgáló utak kiépítése telekrendezéssel, előkészítéssel biztosított, ha a 11. sz. főút csomópontjai a kiszolgáló utak fogadására alkalmasak, ha a terület teljes közműellátása megoldott, valamint a fennálló talajszennyezés mértéke azt lehetővé teszi.

**3.2 Tófenék–Pannónia városrészek határán:** 10 ha 5700 m<sup>2</sup>

Fejleszthető a terület ha tehermentesítő út déli szakasza (Dobogókői út és Rózsa utca között) legalább részlegesen (2x1 sávon) megvalósul, valamint a közúthálózatok kiépítése annak fogadása a területet kiszolgálóan megoldott.

#### **4. Intermodális csomópont („K-Im” jelű terület)**

*Területi kiterjedés legalább* 5 ha 4200 m<sup>2</sup>

A terület használati változását egységben kezelő, a területfelhasználás többszintűségével számoló program kidolgozása elkészült, melyben a végrehajtás területi szakaszolása és az átalakulás összefüggései megismerhetők, s azok az érintettek által támogatottak.

#### **5. Castrum területe („K-Cas” jelű terület)**

*Területi kiterjedés összességében* 4 ha 7300 m<sup>2</sup>

Teljes tömböt felölelő változást megalapozó telepítési tanulmányterv elkészítését követően a Képviselőtestület által támogatott program esetében, a tömbre kiható szabályozási terv módosításával az értékvédelmi szempontok mellett jöhet létre.

#### **6. Skanzen – Szabadtéri Néprajzi Múzeum („Kb-Sk” jelű fejlesztési terület)**

*Területi kiterjedés összesen:* 18 ha 9200 m<sup>2</sup>

Ha településrendezési szerződésben a területhasználati váltás feltételei tisztázottak, s a szabályozási tervmódosítás megadja a területhasználati váltás lehetőségét, s a terület megközelítése és közmű kiszolgálása megoldott.

#### **7. Különleges Állatkerti terület („K-Ák” jelű terület)**

*Területi kiterjedés (fejlesztési)* 2 ha 7300 m<sup>2</sup>

A területre elkészült telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint II. és III. ütemű fejlesztése van előirányozva. A II. ütemű fejlesztés szabályozási tervet igényel, de kiszolgálása még a Tegez utcáról történhet. A III. ütemű fejlesztés új, keleti irányú megközelítési útvonal kiépítése mellett lehetséges.

#### **8. Különleges rekreációs területek- („K-Re” jelű beépítésre szánt terület)**

*Területi kiterjedés összesen:* 76 ha 5000 m<sup>2</sup>

**8.1 Papsziget: különleges rekreációs terület** 10 ha 2000 m<sup>2</sup>

A Pap-sziget rekreációs rendeltetésű használata, új építmények elhelyezése, vagy terület-használati váltás csak a vízbázis-védelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembe vétele mellett történhet, s ha a hasznosítás programja telepítési tanulmányterv formájában a sziget egészére kidolgozott és elfogadott.

8.2 Déli városkapu városrész-  
(Lupa tó környezete) 38 ha 3300 m<sup>2</sup>

A fejlesztése megtörténhet, ha a fejlesztési program a terület egészére szóló hasznosítási javaslatot bemutató telepítési tanulmányterv formájában kidolgozott és elfogadott. Támogatható, ha a terület megközelítése közúthálózati fejlesztéssel biztosított, továbbá a közműkiszolgálása (szennyvízhálózattal együtt) megtervezett, és végrehajtása a fejlesztéssel párhuzamosan megtörténik.

8.3 Kékibánya városrész-  
(volt Izbégi laktanya és környezete) 20 ha 9500 m<sup>2</sup>

Ha a fejlesztési program ismeretében a közlekedési és közműellátás vonzata tisztázott, a fejlesztési program a terület egészére telepítési tanulmány formájában kidolgozott és a Képviselőtestület által elfogadott.

8.4 Szarvashegyi út mentén 7 ha 0300 m<sup>2</sup>

Ha a Képviselőtestület által támogatott a terület legalább 25%-át felölelő fejlesztési program, s amelynek a közműkiszolgálása és a terület útfeltárása megoldott.

## 9. Különleges sportterület (részben „K-Sp”, részben „Kb-Sp” jelű terület)

Területi kiterjedése összesen:	19 ha 6700 m <sup>2</sup> , ebből
- Sztaravodai út mentén (K-Sp):	3 ha 1700m <sup>2</sup>
- Bükkös patak mentén	
- (részben Kb-Sp, részben K-Sp) :	3 ha 3400 m <sup>2</sup>
- Kálvária út mentén (K-Sp):	1 ha 6100 m <sup>2</sup>
- Pomázi út mentén (Kb-Sp):	2 ha 8000 m <sup>2</sup>
- Tófenék- Pannónia városrész között (részben Kb-Sp, részben K-Sp) :	8 ha 7600 m <sup>2</sup>

Ha az egyes fejlesztési területek legalább felét felölelő területre a fejlesztési program kidolgozott, annak részleges megvalósítása telepítési tanulmánytervre alapozottan támogatást nyer a Képviselőtestülettől.

## 10. Településközponti vegyes terület („Vt” jelű terület)

Területi kiterjedése összesen: 1 ha 3993 m<sup>2</sup>

Izbég – Bükkös patak menti településközponti vegyes terület létesítése a Szentlászló út északi részén a Bükkös-patak mentén lehetséges, ha a terület feltárása, közúti vagy annak a Bükkös patakon keresztüli „közvetítői” telekkapcsolata biztosított, s ha a megközelítés és közművesítés feltételeinek kialakítása a terület-használati változással egyidejűen létrejön.

## 11. Izbég – Kisvárosias lakóterület bővülése, a „idősek otthonának” kialakítása:

A területet kiszolgáló közútként nyilvántartott telek területe beolvasható a kisvárosi lakóterületbe, ha a Szentlászlói útról a területet megközelítő híd építése a Bükkös patakon keresztül realizálódik.

## II. Beépítésre nem szánt területek

- Nyugati tehermentesítő út nem szabályozott szakasza**, melynek engedélyezési szintű továbbtervezésével egyidejűen, a jogszabályokban meghatározottan elkészülő természetvédelmi és környezetvédelmi vizsgálatokban, hatástanulmányokban rögzítetteknek megfelelően válik időszerűvé a szabályozása.
- A 1108. j. összekötő út Budakalász elkerülő szakaszának 11. sz. főúti csomópontjából induló rekreációs és gazdasági területek megközelítését biztosító út**, melynek szabályozási tervben való rögzítése az út kiszolgáló, feltáró illetve hálózati szerepének tisztázása mellett lehetséges.

### A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ESETEI AZ ALÁBBIK SZERINT ALAKULHATNAK.

#### 2.1/2 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Új beépítésre szánt fejlesztési terület, mely a korábbi beépítésre nem szánt területből Izbég városrészen történik, ahol településközponti vegyes területhasználat jön létre korábbi mezőgazdasági területből, illetve ugyanitt közlekedési terület beolvadhat a kisvárosias lakóterületfejlesztésre kijelölt területbe.

#### LAKÓTERÜLETEK

*bs. = beépítési sűrűség*

területfelhasználási egységek	jellemzői		szervezeti tervi jele
			bs
<b>Nagyvárosias lakóterület</b>	A nagyvárosias lakóterület viszonylag sűrű beépítésű, több rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően telepszerűen elhelyezett, de úszótelkes beépítésű, 15,0 m-nél nem magasabb beépítési magasságú, első-sorban lakó rendeltetésű és azokhoz kapcsolódó gépjárműtároló épületek elhelyezésére szolgál.	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül - tartalmazhat: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,</li> <li>- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést,</li> <li>- kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést,</li> <li>- szállás jellegű rendeltetést,</li> <li>- igazgatási, irodai rendeltetést.</li> </ul>	<b>Ln</b>
			<i>bs: 2,4</i>
<i>A TSZT felülvizsgálat új nagyvárosias lakóterületet nem jelölt ki, de korrigál egyes besorolást</i>			
<b>Kisvárosias lakóterület</b>	A kisvárosias lakóterület, többnyire sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m beépítési magasságot meg nem haladó első-sorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	A területen elhelyezhető épület - a legfeljebb az övezeti előírásokban meghatározott <i>rendeltetési</i> egységet befogadó lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésen kívül - tartalmazhat: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lakossági, vagy turisztikai igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,</li> <li>- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést,</li> <li>- kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató rendeltetést,</li> <li>- szállás jellegű rendeltetést,</li> <li>- igazgatási, irodai rendeltetést.</li> </ul>	<b>Lk</b>
			<i>bs: 0,6-1,5</i>



<b>Kertvárosias lakóterület és feltételhez kötött kertvárosias lakóterület</b>	A kertvárosias lakóterület viszonylag laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál	A területen elhelyezhető épület - a lakó- és a gépjárműtárolás rendeltetésén kívül - tartalmazhat: - a helyi lakossági igényeket szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - lakórendeltetést nem zavaró kulturális és sport célú rendeltetést, - szállás jellegű rendeltetést, kivételes esetben meghatározott mértékben a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági rendeltetést.	<b>Lke</b>
			<i>bs:</i> <i>0,3-0,6</i>
<i>A TSZT felülvizsgálat megkülönbözteti a kertvárosias lakóterületen belül a feltételhez kötött területhasználat váltó lakóterületeket, melyek átalakulási feltételeit a szerkezeti leírásban meghatározza. A kisvárosias lakóterületbe kerülően olyan területeket sorol át, melyek kialakult állapota, beépítettsége, lakásszáma ezt kívánja.</i>			

**VEGYES TERÜLETEK**

A vegyes területek között a településközponti vegyes terület mellett megjelenik az intézményi területhasználat. Valamennyi iskola és óvoda, jelentősebb közösségi rendeltetés intézményi területhasználatot kap.

*bs. = beépítési sűrűség*

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
			<i>bs</i>
<b>Településközpont vegyes terület</b>	A településközponti terület olyan vegyes rendeltetésű terület, ahol a lakórendeltetésen kívül elsősorban a városrész, illetve városi szintű egyéb közösségi azon rendeltetések kaphatnak helyet, amelyek nem, vagy mérsékelt zavaró hatásúak a lakórendeltetésre	A területen elhelyezhető épület - a lakórendeltetésen kívül – tartalmazhat: - igazgatási, irodai rendeltetést, - kereskedelmi, szolgáltató szállás rendeltetést, - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést, - kulturális és lakórendeltetést nem zavaró közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést - lakórendeltetést nem zavaró gazdasági rendeltetést.	<b>Vt</b>
			<i>bs:</i> <i>0,6-1,6</i>
<i>A TSZT a városrészek alközpontjaiban új településközponti területeket jelöl, valamint olyan területhasználat váltó területeket, ahol a lakórendeltetés és az egyéb (településközpontot képző) rendeltetés együtt jelenhet meg.</i>			
<b>Intézmény terület</b>	az intézményi terület olyan vegyes rendeltetésű terület, melyen elsősorban igazgatási, nevelési oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, továbbá kulturális, szórakoztató és turizmus célú létesítmények elhelyezésére szolgál.	a területen elhelyezhető épület az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésen kívül tartalmazhat: - kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetést, - irodai, hitéleti rendeltetést, - kulturális és közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést - az elsődleges intézményi rendeltetést nem zavaró, azt kiegészítő gazdasági rendeltetést.	<b>Vi</b>
			<i>bs:</i> <i>0,6-2,2</i>

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

A gazdasági területek között feltételhez kötött fejlesztési területeket jelöl ki a szerkezeti terv. A város déli és délnyugati részén a gazdasági területek már betelepült és a betelepülésre váró telephelyein jelentős teherforgalmat vonzó, vagy lebonyolító vállalkozások épületei nem építhetők, illetve a telephelyek az említett célra nem vehetők igénybe, míg meg nem épül a tehermentesítő út Rózsa utcáig érő déli szakasza.

*bs. = beépítési sűrűség*

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			bs
<b>Kereskedelmi szolgáltató terület</b>	a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál	a területen nem helyezhető el önálló lakóépület, a már kialakult területeken sem alakítható ki jelentős teherforgalommal járó logisztikai raktárbázis, vagy bevásárló központ csak, ha a környezetre megkívánt feltételek teljesülnek.	<b>Gksz</b>
			<i>bs: 0,6-1,0</i>
<i>A TSZT a meglévők mellett új gazdasági területeket is kijelöl, míg a város belterületének nyugati peremén a korábban tervezettek egy része megszűnik.</i>			
<b>Ipari terület</b>	az ipari területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetés végezhető	a területen nem helyezhető el önálló lakóépület, nem alakítható ki jelentős teherforgalommal járó rendeltetés a tehermentesítő út első szakaszának megépítéséig.	<b>Gip</b>
			<i>bs: 0,6-1,2</i>
<i>A TSZT nem jelöl ki új ipari területet.</i>			

**ÜDÜLŐTERÜLETEK**

Meglévő és megmaradó üdülőterület Pap szigeten és Derecske városrészen található. Az üdülőterületi rendeltetés megváltoztatására a hullámtérben nincsen lehetőség.

*bs. = beépítési sűrűség*

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
			bs
<b>Hétfélig házas terület</b>	A hullámtérben lévő üdülőterület telkein a mértékadó árvízszint figyelembe vétele mellett a telekterület nagyságával I összefüggésben legfeljebb két rendeltetési egységet befogadó épület létesülhet	Üdülőrendeltetésen kívül legfeljebb négy vendégszobás kereskedelmi szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhető el, nem helyezhető el lakórendeltetés,	<b>Üh</b>
			<i>bs: 0,2</i>
<b>Üdülőházas terület</b>	A hullámtérben lévő üdülőterület telkein a mértékadó árvízszint figyelembe vétele mellett több rendeltetési egységet befogadó üdülőépület létesülhet.	Üdülőrendeltetésen kívül kereskedelmi szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhető el, Nem helyezhető el önálló lakóépület.	<b>Üü</b>
			<i>bs: 0,2</i>
<i>A TSZT a hullámtéri területen megtartja az üdülőterületet</i>			

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

Sajátos területhasználatuk alapján Szentendre közigazgatási területén a településszerkezeti terv az alábbi területhasználatokat különbözteti meg:

Különleges beépítésre szánt rekreáció rendeltetésű területet (K-Re) jelen Településszerkezeti terv felülvizsgálata az alábbi területeken jelöl ki:

- a Lupa-tó térségében,
- a volt Izbég-i laktanya térségében,
- a Pap-szigeten
- az erdős területeken belül a már kialakult és jellemzően beépült esetekben:  
a Lajos forrás térségében,  
a Czibulka János menedékház térségében  
az 1116.j., Dömörkapu-hoz vezető út mentén.

A Lupa-tó térségében rekreációs rendeltetésű terület csökken elsősorban a közlekedési hálózat területeinek változása okozza. Megváltozott a Szentendrei-szigetre tervezett Duna-hídra vezető út nyomvonalvezetése. A rekreációs rendeltetésű terület csak ettől az úttól délre került kijelölésre. A 11. sz út és a Lupa-tó közötti viszonylag keskeny területsávban a Településszerkezeti terv erdő rendeltetésű területet.

A volt Izbég-i laktanya térségében kissé módosul a terület lehatárolása, csökken a rekreációs rendeltetésű terület.

A Pap-sziget rekreációs rendeltetésű használata, építmények elhelyezése a vízbázis-védelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembe vétele mellett történhet. A Pap-sziget teljes terület nagyvízi medernek minősül.

A Lajos forrás térségében, a Kőhegy aljai Czibulka János menedékház térségében és a 1116.j., Dömörkapu-ra vezető út mentén már beépült területeken kijelölt rekreációs célú területek jelentős természeti értéket képviselő, védett természeti környezetben elhelyezkedő területek. E területeken irányítottan biztosítható a természet megismerését is szolgáló ökoturisztikai létesítmények, építmények elhelyezése. A Natura 2000 területeken a sükségszerinti Natura 2000 hatásvizsgálatai eljárás és a környezeti hatásvizsgálatai eljárás keretében meghatározásra kerülnek az építmények elhelyezésének konkrét természetvédelmi feltételei.

*bs. = beépítési sűrűség*

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i> <i>bs</i>
<b><i>Castrum különleges területe</i></b>	Régészeti park kialakítása lehetséges, melyben a régészeti és az építészeti értékek megtartása mellett a városi célú kulturális, oktatási és vendéglátói rendeltetések is helyt kell, hogy kapjanak.	Elsősorban a múzeumi, a műemléki és régészeti emlékek bemutatását szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgál, másodsorban oktatási, igazgatási, kereskedelmi, vendéglátói épületek befogadását teszi lehetővé.	<b>K-Cas</b>
			<i>bs: 0,5</i>
<b><i>Rekreációs különleges terület</i></b>	A rekreációs rendeltetésű meglévő és tervezett közösségi funkciójú terület.	A sport és a szabadidő, a rekreáció célját szolgáló; szállás; üdülő, kemping; csónakház, vízi-sport, a terület használatát kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátói, egyéb szolgáltatói rendeltetésű, közösségi szórakoztató és kulturális építmények elhelyezésére	<b>K-Re</b>
			<i>bs: 0,3</i>

<b>Skansen különleges területe</b>	A falumúzeum építményei és annak közösségi szolgáltatói, valamint központi előadói, irodai és kutatói raktározási, épületegyüttese számára kijelölt és azok által igénybe vett jelentős zöldfelülettel rendelkező terület.	Az ismeretterjesztés, az értékőrzés, a múzeumi szempontok érvényesülése szerinti épületek, építmények helyezhetők el kiegészülve a kereskedelmi és a vendéglátás, a tudományos kutatás, a konferencia központ és egyéb szolgáltatói rendeltetést befogadó épületekkel. A területen a kisvasút épületei, építményei bővíthetők.	<b>K-Sk</b>
			<i>bs: 0,5</i>
<b>Sport különleges terület</b>	A szabadtéri és teremsporthoz rendeltetéseit befogadó terület, mely a sportolást, a testedzést szolgálja	A testedzés, a sportolás épületei, építményei helyezhetők el, kiegészülve az idegenforgalmat szolgáló rendeltetésű épületekkel.	<b>K-Sp</b>
			<i>bs: 0,3</i>
<b>Állatkert különleges területe</b>	Kis-állatkert bemutató, állat és növénykert, oktatási, nevelési, ismeretszerzési céllal	Állatkerti bemutató épületek, építmények, konferencia központ, oktatási és vendéglátási rendeltetéseket befogadó épületek elhelyezésére szolgál.	<b>K-Ák</b>
			<i>bs: 0,3</i>
<b>Honvédelmi különleges terület</b>	Beépítésre szánt honvédelmi rendeltetésű területek a város belterületén elhelyezkedő, a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodásában levő ingatlanok	A honvédelmi rendeltetésű területeken honvédelmi és katonai rendeltetésű építmények helyezhetők el.	<b>K-Ho</b>
			<i>bs: 1,0</i>
<b>Hulladékkezelő különleges területe</b>	A szennyvizek kezelésével, ártalmatlanításával kapcsolatos építmények, épületek és műtárgyak helyezhetők el a területen.	A területen elhelyezhető minden a hulladékkezelés, gyűjtés, az üzemvitellel összefüggésben lévő épület technológiai építmény, Nem helyezhető el lakórendeltetést befogadó épület.	<b>K-Hull</b>
			<i>bs: 0,3</i>
<b>Közművek különleges területe</b>	Meglévő közműépítményeket és épületeket befogadó területek.	Közműszolgáltatással összefüggő építmények, épületek és műtárgyak helyezhetők el a területen.	<b>K-K</b>
			<i>bs: 0,1-0,3</i>
<b>Intermodális csomópont különleges területe többszintű területhasználat lehetőségével</b>	A közlekedés, a kereskedelem, a vendéglátás az intézményi rendeltetés összességét befogadó terület, melyet több szintben egymás feletti rendeltetés-váltással is ki lehet alakítani.	A különböző közlekedési módok (vasút, autóbusz, kerékpár, hajózás, személygépjárművek) közötti váltást és azok rendeltetése által meghatározott épületek, építmények helyezhetők el a területen a kereskedelmi, a vendéglátói és egyes intézményi rendeltetésű épületekkel együtt.	<b>I-Im/ K-Kö+ Gksz</b>
			<i>bs: 0,5</i>
<b>Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló különleges terület</b>	Olyan közlekedést szolgáló különleges terület, mely a közlekedési területen el nem helyezhető épületek, építmények elhelyezésére ad lehetőséget.	A közlekedéssel összefüggésben szükséges szolgáltatói, kereskedelmi, vendéglátói, üzemviteli rendeltetésű épületek, állomások, benzinkutak, a közlekedést szolgáló műtárgyak, üzemviteli be rendezések számára igénybe vehető területek.	<b>K-Kö</b>
			<i>bs: 0,3</i>
<i>A TSZT felülvizsgálat új különleges területet is kijelöl, ilyen az intermodális csomóponti terület, az állatkerti területe és a közművek létesítményeit befogadó különleges terület</i>			

**2.1/3 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

Több helyen a fejlesztésre szánt területek egy-egy kisebb egysége úgy változik meg, hogy a korábbi beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területbe kerül. Ilyenek az alábbiak:

- *Boldogtanya városrész* két esetben erdőterületre jelöli a terv a be nem épült, s beerdősült lakóterület-fejlesztésre szánt területet, egy esetben közkertet jelöl ki.
- *Petyina-Tyúkosdűlő városrész* egy-egy telek kerül erdőbe az üdülő területből lakóterület-fejlesztésre jelölt terület erdővel övezett peremén.
- *Pismány városrész felső- és közép részén* egy-egy kisebb közkert kijelölése történik a tervezett alközpontokhoz kapcsolódóan többnyire önkormányzati tulajdonú lakóterületre tervezett területekből, valamint erdőterületbe kerül felső Pismányban két területrész. További közkerti megjelölést kap az Egres utca mentén két területegység.
- *Skanzen területén* két jelentősen beerdősült területrész erdőbe kerül, valamint egyes területegységei beépítésre nem szánt különleges területi megjelölést kapnak.
- *Szarvashegy városrész* legmagasabban fekvő és beerdősült területrésze erdőbe kerül.
- *Egyéb külterület* városrészben a honvédségi területek beépítésre nem szánt különleges területbe kerülnek, valamint jelentős beerdősült területek kapnak honvédelmi erdő megnevezést.
- *Kőhegy* oldalában a temetőfejlesztési terület egy része erdőbe kerül, míg maga az új temető beépítésre nem szánt különleges területbe.
- *Izbég-Csicserkő városrész*ben néhány kisebb területrész erdőbe kerül, míg két területegységen közkert kijelölése történik.
- *Püspökmajor városrész*ben közkert megjelölése történik a Móricz Gimnázium előtt meglévő parkosított részen.
- *Tófenék terület*részen a tehermentesítő út mentén, annak déli szakaszán erdőterületek, természeti területek és mezőgazdasági területek kijelölése történik korábban lakó-, vagy gazdasági területfejlesztésre jelölt területeken.
  - *Déli városkapu* városrészben kisebb erdőterületek kijelölése történik meg a Dera patak torkolatának környezetében, valamint jelentősebb erdősáv jelenik meg a Lupa-tó térségében.
  - Valamennyi *temetőterület* beépítésre nem szánt különleges területbe kerül.

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szervezeti tervi jele</i>
<b>Közúti terület</b>	A közlekedési területek közül a közúti gépjármű-forgalmat, a kerékpáros útvonalakat, a gyalogos közlekedést és a közterületi parkolókat fogadja be.	- A területen csak a közlekedéssel összefüggésben szükséges építmények helyezhetők el. - Épület nem építhető, csak az arra külön megjelölt esetekben.	<b>KÖu</b>
<b>Kötött pályás közlekedési terület</b>	A vasúti közlekedés számára szükséges vasúti pályákat és a megállóhelyeket fogadja be.	Kizárólag a közlekedést szolgáló építmények helyezhetők el a területen.	<b>KÖk</b>
<b>Vízi közlekedés területe</b>	A Duna-parton a régi kikötő területén a kikötő épülete és környezete kap önálló közlekedési területet.	A dunai hajózással összefüggésben, azt szolgáló kikötő, valamint hajózással összefüggő rendeltetéseket befogadó épület.	<b>KÖv</b>
<i>A TSZT új nyomvonalra helyezett közúti területet is kijelöl, s megkülönbözteti a vízi közlekedés területét.</i>			

## ZÖLDTERÜLETEK

Az állandóan növényzettel fedett közterületeket, a zöldterületeket területnagyságuktól függően:

- közpark (Zkp) és
- közkert (Zkk) területfelhasználásba sorolja a terv

A közparkba és közkertbe sorolt területek „A zöldfelületi rendszer” fejezetben kerülnek ismertetésre.

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
<b>Zöldterület –közkert, közpark</b>	a zöldterület (közkert) a környező lakóterületek számára a rekreáció lehetőségét biztosító terület, mely nagy arányban zöldfelülettel borított, közpark városi, városrészi szintű zöldterület	- A zöldterületen pihenést, testedzést szolgáló építmény (gyermekjátszóter, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút), a kerti építmények, valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak helyezhetők el. - A zöldterületen épületek kivételes esetekben helyezhetők el.	<b>Zkk Zkp</b>
<i>A TSZT módosítás több helyen jelöl ki közkertet, melyek elsődlegesen a pihenés és játék helyszínei, illetve a környezetében lévő lakóterületek klimatikus viszonyainak jobbítását szolgáló zöldszigetek.</i>			

## ERDŐTERÜLETEK

Összefüggő, nagy kiterjedésű erdőterületek borítják a Visegrádi-hegységnek a város közigazgatási területén elhelyezkedő területeit. Kisebb erdőfoltok találhatóak a belterületbe ékelődött hegycsúcsokon, a Kőhegyi kertés mezőgazdasági területek közé ékelődve, valamint a honvédségi területeken.

A felülvizsgálatra került Településszerkezeti terv az erdőterületeket egy területfelhasználásként tartalmazza, a szintén felülvizsgálatra kerülő Szabályozási terv övezetként megkülönböztet védelmi-, és egészségügyi, szociális és turisztikai-, valamint gazdasági rendeltetésű erdőövezeteket. Az OTÉK előírásaival összhangban jelen felülvizsgálat során az erdőterületek nem egy területfelhasználásba, hanem rendeltetésük alapján az alábbi erdő területfelhasználásokba kerülnek besorolásra:

- védelmi erdő (Ev)
- honvédelmi erdő (Eho)
- közjóléti erdő és (Ek)
- gazdasági erdő (Eg)

Az egyes erdőterületfelhasználások lehatárolását meghatározták az érintett államigazgatási szervek adatszolgáltatásai, a területi tervek lehatárolásai, a korábbi Szabályozási terv erdőövezeti lehatárolásai, valamint jelen felülvizsgálat javaslatai.

Jelen felülvizsgálat érvényesítette a Településfejlesztési koncepcióban rögzített azon elvet, hogy a vízgazdálkodási területek — elsősorban a patakok — telkei, még akkor is ha egy részük erdővel borított, teljes egészében vízgazdálkodási területbe kerüljenek, addig míg vízrendezési tanulmányterv a telek csökkenését nem támasztja alá. Ebből következően jelen felülvizsgálat során a patakok telkének egy részére a korábbi Településszerkezeti tervben meghatározott erdőterületek visszakerülnek vízgazdálkodási területbe, ez cca. 40 ha nagyságú területet érint.

Az országos (Duna-Ipoly Nemzeti Park) és/vagy nemzetközi természetvédelmi védettség [Natura 2000 területek, UNESCO MAB (bioszféra rezervátum)] alatt álló területeken elhelyezkedő erdőterületek, valamint előbb felsoroltakon kívüli egyéb elsődlegesen védelmi célú, elsősorban településvédelmi vagy erózió elleni védelmi célú erdőterületek kerültek besorolásra.

Az országos és/vagy nemzetközi természetvédelmi védettség alatt álló területeken területek erdőterületein erdőgazdasági tevékenységek a védelmi célok megvalósulását segítve, a védett és jelölő fajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók. Ezen erdőterületen kizárólag honos fajokból álló erdő telepíthető.

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
<b>Védelmi erdő</b>	Védett, vagy védelmi rendeltetésű erdőterületek tartoznak ide.	Védelmi erdőterületen csak a védelmi célok megvalósulását, bemutatását szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el. Kilátó és magasles kivételével épületek nem helyezhetők el.	<b>Ev</b>
<i>A TSZT lehatárolja a védelmi erdőket</i>			
<b>Honvédelmi erdőterület</b>	A honvédelmi rendeltetésű területek között beékelődve elhelyezkedő erdőtervezett erdőterületek kerültek besorolásra.	Honvédelmi erdőben a honvédelmi rendeltetésű, nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el.	<b>Eho</b>
<i>A TSZT a honvédelmi területeken belül lehatárolja az erdőterületeket</i>			
<b>Közjóléti erdőterület</b>	A Skanzen területén elhelyezkedő erdőterületek, valamint a Kőhegy beerdősült területei, Püspökmajor melletti erdőterületek Tófenék területén kijelölt új erdőterület.	Közjóléti erdőterületen ismeretterjesztő, pihenés, testedzés, vendéglátás rendeltetésű építmények helyezhetők el, a HÉSZ-ben meghatározásra kerülő teleknagyság felett az előbbi rendeltetésű épületek elhelyezésre is lehetőség nyílik.	<b>Ek</b>
<i>A TSZT megkülönbözteti a közjóléti erdőket, új erdőket is kijelöl.</i>			
<b>Gazdasági erdőterület</b>	Elsődlegesen az erdőgazdálkodásra szolgáló erdőterület.	Gazdasági erdőterületen az erdő műveléséhez, az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el, épületek elhelyezésére a HÉSZ-ben meghatározásra kerülő teleknagyság felett van lehetőség.	<b>Eg</b>
Erdőtervezett <i>gazdasági erdőterület</i> nincs a közigazgatási területen, de jelen felülvizsgálat a korábbi Szabályozási tervben gazdasági rendeltetésű erdőterületként lehatárolt beerdősült területeket a településszerkezeti tervben gazdasági rendeltetésű erdőterületként megtartja.			

#### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A felülvizsgálatra került Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területeket egy területfelhasználásként tartalmazza, a szintén felülvizsgálatra kerülő Szabályozási terv övezetként megkülönböztet általános-, és kertes mezőgazdasági övezeteket. Az OTÉK előírásaival összhangban jelen felülvizsgálat során a mezőgazdasági területek nem egy területfelhasználásba, hanem jellemző rendeltetésük alapján több területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra:

- kertes mezőgazdasági területek (Mk),
- általános mezőgazdasági területek (Má) és
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mko).

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szerkezeti tervi jele</i>
<b>Kertes mezőgazdasági terület</b>	Kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység színterei.	Kertes mezőgazdasági területen a kertészkedést szolgáló gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el. Lakások, lakó rendeltetésű épületek a HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terven meghatározott kertes mezőgazdasági területeken helyezhetők el.	<b>Mk</b>
<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	e területeken cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása.	a területen a mezőgazdálkodással összefüggő épületeken, építményeken kívül csak a vendéglátás kiegészítő épületei helyezhetők el. A növénytermesztés az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Szállás jellegű épület nem, csak kivételesen, ha azt a gazdálkodás megköveteli.	<b>Má</b>
<b>Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület</b>	azon országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területeken és a Natura 2000 területeken elhelyezkedő mezőgazdasági területek kerültek, amelyek nem természetközeli területbe (Tk) kerültek besorolásra.	A területen elhelyezhető építmények köre nem változik az egyéb mezőgazdasági területen elhelyezhető építmények köréhez képest, a szőlő-, gyümölcsstermesztéssel, kert műveléssel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, de az egyes építmények elhelyezése, valamint a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók. Natura 2000 területeken építmények elhelyezése Natura 2000 hatásbecslési eljárás eredményétől függően történhet.	<b>Mko</b>
<i>A TSZT megkülönbözteti területhasználati szinten a kertes, az általános és a korlátozott funkciójú (természeti oltalom) alatt lévő mezőgazdasági területeket.</i>			

#### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területbe (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek tartoznak:

- a Szentendrei-Duna-ág,
- a védőgátak területei,
- a tavak medrei,
- a városon átfolyó patakok medrei,
- vízlevezető árkok, csatornák, horhosok területe,
- vízművek területei.



Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szervezeti tervi jele</i>
<b>Vízgazdálkodási terület</b>	a terület a belterületen a beépített területek között a terpalakulatokhoz igazodó csapadékvíz elvezetést biztosító természetes árkok, csatornák befogadására szolgál	a területen a rendeltetésszerű használathoz szükséges, épületnek nem minősülő csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el.	<b>V</b>
<i>A TSZT kijelöli valamennyi vízfolyás, árok patak, csatorna, horhos és tó megnevezésű területet, melyet vízgazdálkodási területként tart számon.</i>			

### TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

A természetközeli területbe tartozik:

- Püspökmajor területének egy része (0181/6 hrsz. északi része és a 0181/5 hrsz. egy része)
- a Tófenék településrészen elhelyezkedő nádasok, mocsarak.

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szervezeti tervi jele</i>
<b>Természetközeli terület</b>	Természetközeli területbe jellemzően a jelentős természeti értéket képviselő sziklás területek, vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak, gyepterületek tartoznak.	Természetközeli területen elsődleges cél a természetes állapot megtartása. Kizárólag az ismeretterjesztést szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el.	<b>Tk</b>
<i>A TSZT új természetközeli területeket jelöl ki.</i>			

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

#### REKREÁCIÓS TERÜLET

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szervezeti tervi jele</i>
<b>Rekreációs terület</b>	A helyi lakosságot és a turizmust szolgálóan a szabadidő eltöltését, a pihenést, a regenerálódást segítő amely különleges beépítésre nem szánt terület	A területen a rekreációs tevékenységet befogadó valamint annak üzemvitelével összefüggésben szükséges rendeltetésű épület helyezhető el.	<b>Kb-Re</b>
<i>A TSZT felülvizsgálat ide sorolja a Lajos-forrásnál lévő erdészházat és a Czibulka turistaházat.</i>			

#### SPORT TERÜLET

<i>területfelhasználási egységek</i>	<i>jellemzői</i>	<i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i>	<i>szervezeti tervi jele</i>
<b>Sport terület</b>	A helyi lakosságot és a turizmust szolgáló sport-szabadidő eltöltésére lehetőséget adó különleges beépítésre nem szánt terület	A területen elsődlegesen a szabadterei sportokat kiszolgáló épület, valamint annak üzemvitelével összefüggésben szükséges épület helyezhető el, továbbá a Duna-parton csónakház, a vízi-sport építményei.	<b>Kb-Sp</b>

A TSZT felülvizsgálat ide sorolja a Pannónia városrész területén meglévő lovassport és környezében kijelölt területet, Izbég városrészen a meglévő sportpályák területét és a Bükkös-patak déli partján kijelölt új sport területet, valamint Belváros városrész Duna-parti csónakházak területét.

### HONVÉDELMI TERÜLET

Beépítésre nem szánt honvédelmi rendeltetésű területek a külterületen elhelyezkedő, nem erdőtervezett területei:

- Izbég-Kőhegy gyakorlótér területe,
- a lőtér területe és
- a robbanóanyag, lőszer és fegyverraktár területe.

A Honvédelmi rendeltetésű területeken honvédelmi és katonai rendeltetésű építmények helyezhetők el. A honvédelmi rendeltetésű területek védőterületekkel rendelkeznek, amelyeket a Településszerkezeti terv Környezetvédelmi- és közmű korlátozó tényezők c. tervlapja feltüntet, a korlátozások tartalmát a Korlátozások c. fejezet ismerteti részletesen.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
<b>Különleges honvédelmi terület</b>	Különleges beépítésre nem szánt terület — honvédelmi rendeltetésű terület	A területen honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági, vagy a terület üzemvitelével összefüggésben szükséges rendeltetésű épület helyezhető el.	<b>Kb-Ho</b>
<i>A TSZT felülvizsgálat valamennyi külterületi honvédelmi területet ide sorolja</i>			

### SKANZEN – SZABADTÉRI FALUMÚZEUM TERÜLETE

A beépítésre nem szánt Skanzen – Falumúzeum fejlesztési területe a Szataravoda út déli határa mentén helyezkedik el. A jelenleg működő múzeumi területhez csak a térszín alatt kiépülő személyi és gépjárművek számára szolgáló közvetlen kapcsolattal valósítható meg.

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
<b>Különleges Skanzen terület</b>	Különleges beépítésre nem szánt terület, a Skanzen fejlesztési területe, mely több ütemű, területi fejlesztést is képes befogadni.	A területen a szabadtéri néprajzi múzeum bemutató épületei, közösségi szolgáltatói épületek, a falumúzeum működtetésével, üzemvitelével összefüggésben szükséges épület helyezhető el.	<b>Kb-Sk</b>
<i>A TSZT felülvizsgálat a jelen Skanzen-területtől délre jelöl ki fejlesztési területet</i>			

### TEMETŐ TERÜLET

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
<b>Temető terület</b>	Az új, kialakításra váró ligetszerűen telepítendő temető területe, amely különleges beépítésre nem szánt terület	A területen csak kegyeleti rendeltetésű, vagy a temető üzemvitelével összefüggésben szükséges rendeltetésű épület helyezhető el.	<b>Kb-T</b>
<i>A TSZT felülvizsgálat valamennyi meglévő és az új temetőt is ide sorolja</i>			

## KÜLÖNLEGES KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

területfelhasználási egységek	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	szerkezeti tervi jele
<b>Közlekedéshez kapcsolódó épületek területe</b>	Olyan közlekedési célú terület, melyen az épület elhelyezése indokolt, pl. turista központi parkoló.	A területen csak a közlekedéssel összefüggésben helyezhető el épület, akik a közlekedési területet igénybe veszik azokat szolgálóan.	<b>Kb-Kö</b>
<i>A TSZT idesorolja a központi turistaparkoló területét, mint különleges közlekedési területet.</i>			

## 2.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

## 2.2/1 VÉDENDŐ TÁJKARAKTEREK

Szentendre tájszerkezetének kialakulásában döntő szerepet töltenek be a település geomorfológiai és természeti adottságai. Meghatározó tájszerkezet alkotó elemek a vízfolyások, az észak—déli irányban folyó Szentendrei-Duna-ág és a nyugat—kelet irányú völgyekből a folyó patakok.

A Duna mentén kialakult településmagból indult a település terjeszkedése, mely északi és déli irányú növekedése mellett felhúzódott egészen a Visegrádi-hegység lábára a környék jelentősebb kisvízfolyásai mentén. Ez a terjeszkedés változatlanul tart. E területhasználat átalakulás folyamánként a Településszerkezeti terv felülvizsgálat feltételéhez kötött kertvárosi lakóterületként sorolja be a volt zárkerti területből üdülőterületté majd kertvárosi lakóterületté átalakuló zónát.

A lakott terület körül jellemzően mezőgazdasági művelésű tájhasználat alakult ki. Sík terepfelületen (a Tófenéken a Pomázi úttól délre, és a Lupa tótól északra) szántó művelési ágú területek dominálnak, míg a dombokkal és völgyekkel tagolt tájon (a Pomázi úttól északra, a beépült területek mentén) szántó, kert, gyümölcsös, szőlő, rét és legelő alkot tájszerkezeti egységeket. A Tófenéki mezőgazdasági területeket természeti értéket képviselő természetközeli gyepek, vizes élőhelyek, nádasok foltjai teszik változatosabbá.

A mezőgazdasági tájhasználat megőrzését tartalmazza e területeken a Településszerkezeti terv felülvizsgálat. A tájkarakter megőrzése érdekében azon mezőgazdasági területeket, ahol természeti értékek megőrzése — vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak — a Településszerkezeti terv felülvizsgálat külön mezőgazdasági terület területfelhasználásba (korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek) vagy természetközeli területbe sorolta.

A Kő-hegy egyedi arculatát a vegyes művelési ágú kisparcellákból formálódó mozaikos tájhasználat adja. További dombvidéki, jellemzően mezőgazdasági tájhasználatú, de nem kisparcellás területek a lakóterületek szomszédságában, illetve a patakok mentén azok közé ékelődve jelennek meg a szentendrei tájképben.

A Kő-hegy mozaikos tájszerkezetének megőrzése érdekében a Településszerkezeti terv felülvizsgálat a beerdősült területeket változatlanul erdőterületbe sorolja, a vegyes művelési ágú kisparcellás, volt zárkerti területeket tájhasználatuk megőrzése érdekében külön mezőgazdasági területfelhasználásba (kertes mezőgazdasági terület) kerülnek.

Egyedi, sajátos tájszerkezeti egységet képeznek a település nagy kiterjedésű, különleges területhasználatú részei: a honvédelmi terület és az intézménypark (Skanzen). E területek kismértékben beépítettek, jellemzően magas zöldfelületi aránnyal rendelkeznek, erdőfoltokkal tarkítva. A Településszerkezeti terv felülvizsgálat hangsúlyt helyez e területeken tájképi változatosságot jelentő erdőfoltok megtartásának.

A város fentebb felsorolt tájszerkezeti egységeit északi, északnyugati irányból körülölelik a Visegrádi-hegység összefüggő lombos erdőterületei. Az erdőterületek jelentős természeti értéket képviselnek többféle természetvédelmi érdekű védelem alatt állnak, amely védelmekre vonatkozó jogszabályok betartása esetén a természeti értékek védelme biztosított. A természeti értékek megismertetése és az ökoturisztikai igények biztosítása érdekében az erdőterületen belül már művelésből kivett, jellemzően beépített területeken biztosít lehetőséget a Településszerkezeti terv felülvizsgálata (Lajos forrás térsége, a Kőhegy alján a Czibulka János menedékház térsége és az 1116. jelű, Dömörkapura vezető út mentén már beépült telkeken)

### **2.2/2 TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK**

Szentendre közigazgatási területének csaknem egésze tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeknek tekintendő. Az OTrT által lehatárolt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület területi lehatárolását a „Településszerkezeti terv. Védelmek és korlátozások. Természetvédelem, tájvédelem” tervlap mutatja be.

A Szentendrén megtalálható tájvédelmi, természetvédelmi és ökológiai szempontból jelentős értéket képviselő védett területek közül kiemelendő

- a Duna és ártere, mely európai közösségi jelentőségű természetvédelmi terület (Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület);
- a Visegrádi-hegység erdőterületei, melyek nemzeti parki, Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület, továbbá bioszféra-rezervátum részét egyaránt képezik;
- és a Tófenék, mely szintén európai közösségi jelentőségű természetvédelmi terület (Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület).

### **2.2/3 MAGYARORSZÁGI TERMÉSZETVÉDELMI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK**

Szentendre közigazgatási területén az összefüggő erdők, valamint a Skanzen egy része nemzeti parki területek, melyből a Kőhegy északnyugati oldalával és a katonai területekkel határos, Cseresznye-hegyi rész fokozottan védett. A nemzeti parki területen belül (országos jelentőségű védett természeti területen) található a szentendrei Nyerges-hegy kaptárkövei.

Szentendre közigazgatási területén ismert mintegy 30 forrás közül 19 darab ex lege védett forrás, melyek a település egészén, szórványosan helyezkednek el.

Szentendre közigazgatási területén 5 db ex lege védett barlang található, melyek közül három a nemzeti parki terület fokozottan védett zónájába tartozik:

1. Anna-völgyi-üreg (0229 hrsz.),
2. Sas-kői-hasadékbarlang (0449/3 hrsz.),
3. Sas-kői-kisbarlang (0449/3 hrsz.),
4. Vasas-szakadéki 1. sz. barlang (0590 hrsz., fokozottan védett),
5. Vasas-szakadéki 2-3. sz. barlang (0590 hrsz., fokozottan védett).

Az ex lege védett barlangok felszíni védőövezetét képezik a 0449/3 és a 0590 hrsz-ú telkek.

Pomáz és Szentendre határán, a Kőhegy és Cseresznye-hegy magasságában, a nemzeti parki terület fokozottan védett részén helyezkedik el a település területének egyetlen ex lege védett földvára.

Szentendre közigazgatási területén egy országos jelentőségű védett természeti terület található, a Szentendrei rózsza termőhelye természetvédelmi terület.

Szentendre közigazgatási területén az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet alapján 19 helyi jelentőségű védett természeti terület található<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> Pontosításuk rendeleteleg szükséges

1. Dera-patak völgye, medre
2. Bükkös-patak völgye, medre
3. Sztaravoda-patak völgy, medre
4. Sztelin-patak völgye, medre
5. Római Castrum és környezet
6. Pozsarevacska templom kertje
7. Postás-strand
8. A Belváros fái közterületeken és magánterületeken
9. A Kálvária tér fái
10. Kada-csúcs erdőterülete
11. A Duna-ág Szentendre város közigazgatási határán belüli részén természetszerű ártéri puhafás ligeterdő, külterületi Dunaparti erdők
12. Pap-sziget és a Pap-szigeti Duna-ág területe
13. Püspökmajornál a dűlőn lévő vízmosás környéke
14. Tó környéki dűlő vízállásos területe\*
15. Pannónia-tó\*
16. Sziklás-patak, Boldog tanya\*
17. Horhosok és maradvány területek
18. Kő-hegy oldala, zártkertek, Szarvas-hegy
19. Belvárosi temető kertek.

\* a 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet módosítása szükséges a védett terület lehatárolásának pontosítása tekintetében

Szentendre közigazgatási területén két helyi védett természeti emlék található: Szarvas-hegyen a Csányi u. 11. sz. alatt az egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*) és az Alsó-Izbég téren található nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*).

Egyéb, természetvédelmi védettség alatt nem álló értékek

A közigazgatási területen található egyedi tájértékeket a TÉKA adatbázisa alapján feltárássra kerültek: Szentendrén 197 db egyedi tájérték található.

Szentendre közigazgatási területének mintegy felét érinti a Szentendrei-sziget Magas Természeti Értékű Terület (MTÉT).

## **2.2/4 NEMZETKÖZI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK**

Szentendre közigazgatási területét három európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) terület érinti:

- Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: a Duna medrét és partjának egy részét érinti,
- Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület: a város összefüggő erdőterületét, a katonai gyakorlóteret, a Kőhegyet, valamint Bubán-hegy és a Tófenék egyes részeit érinti,
- Börzsöny és Visegrádi-hegység (HUDI10002) különleges madárvédelmi terület: a város összefüggő erdőterületét foglalja magában.

Az UNESCO MAB program keretében kijelölt Pilisi Bioszféra-rezervátum érinti Szentendre közigazgatási területét. A bioszféra rezervátum

- magterülete a nemzeti parki terület fokozottan védett részével esik egybe,

- védőövezete (puffer zóna) a nemzeti parki terület további területeivel esik egybe,
- átmeneti zónája csak két kisebb területen jelentkezik: a Kő-hegyen a magterület tövében és a Lajos-forrásnál.

### **2.2/5 ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETEI**

Szentendre közigazgatási területén az alábbi területek tartoznak az országos ökológiai hálózat területei közé:

- magterület: Szentendre egybefüggő erdőterületei és a Kő-hegy jelentős része,
- ökológiai folyosó: a Duna, a Sztelin-patak és völgye, a Sztaravoda-patak és völgye, a Bükös-patak és völgye, a Dera-patak és völgye, a Tófenék területének jelentős része, a Kéki-bánya és környezete, a Petyina és Boldogtanya feletti rét,
- pufferterület: a Kő-hegy északi oldala, a Tófenék egyes részei, a katonai terület, és kisebb mozaikos foltok a magterületnek számító erdők mentén.

## **2.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

Szentendre belterületén a zöldfelületi rendszer kettős képet mutat. A városban jelentős mértékű a kertés, családi házas övezet (ahol jellemzően a telkek, több mint 50%-a zöldfelülettel fedett), így magas a zöldfelületi borítottság, emellett azonban a városi-, illetve a részvárosi zöldfelületek nem képeznek rendszert, hiányoznak a városi-, és a lakóterületi szintű közparkok (a meglévők pedig jellemzően kis kiterjedésűek, ami funkcionális és kondicionáló szerepük betöltése szempontjából nem kedvező.).

A lineáris, összekötőelemek a közterületeken hiányosak. Az utcák jellemzően szűk keresztmetszetűek, a közművek döntően térszín felett futnak, emiatt ökológiai szempontból fontos, egyéges fasorok nem találhatóak a városban. A nagyszámú patak völgy és horhosok zöldfelületi szempontból összekötőelemet képeznek, de jelentős hányaduk (a kisebb, időszakos vízfolyással rendelkezők) ezt a funkciót nem tölti be maradéktalanul.

A zöldfelületek biológiailag aktív felületei jelentős kondicionáló hatással bírnak, a klímaváltozás hatásaira való felkészülésben jelentős szerepet tölthet be a zöldfelületek tudatos fejlesztése. A zöldfelületek jelentős esztétikai értékkel is bírnak, a településképek alakításának szintén fontos eszközei.

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során a zöldfelület fejlesztés célja volt:

- városi szintű közpark(ok) helyének kijelölése, a közparkkal, közkerttel ellátatlan városrészekben zöldterületek helyének biztosítása,
- az aktív kikapcsolódást is szolgáló hegylábi erdőterületek, és a jelentős kondicionáló hatással bíró Duna között elhelyezkedő szentendrei „jellemzően beépített települési térségben” a zöldhálózat összekötő szerepű elemeinek fejlesztése,
- a klímaváltozás hatásaira való felkészülés segítése a zöldfelületek fejlesztése révén is.

A célkitűzéseket teljes körűen nem tudja megvalósítani jelen Településszerkezeti terv felülvizsgálat, Szentendre zöldfelületi hálózatának elemei az alábbiak.

### **2.3/1 KÖZPARKOK, KÖZKERTEK**

A jelenlegi településszerkezet sűrű beépítése akadályozó tényezője egy jövőbeni városi szintű közpark kijelölésének és megvalósításának, emiatt Szentendre meglévő és tervezett közparkjai jellemzően 1,0 ha alattiak. A Településszerkezeti terv felülvizsgálata némileg a zöldfelületi rendszer átalakítását tartalmazza. A legjelentősebb változást az egykori tartalék lakóterület fejlesztési területen történt zöldterület kijelölések jelentik, valamint a jogszabályi előírások változásának eredményeként a Duna mentén, a hullámtéri területen a zöldterületek vízgazdálkodási területbe történő átsorolásai.

A Településszerkezeti terv felülvizsgálat a meglévő közparkokon, közkerteken kívül egy új, 1 hektár kiterjedést meghaladó zöldterületet (közparkot) jelöl ki az alábbi helyen:

- a Vasvári Pál utcában, a korábbi lakóterület fejlesztési terület szélén (Izbég-Csicserkó).

A Településszerkezeti terv felülvizsgálat a meglévő közparkokon, közkerteken kívül új, 1 hektárnál kisebb kiterjedésű zöldterületeket (közkertereket) jelöl ki az alábbi helyeken:

- a Vadász utca és a Bagoly utca kereszteződésében (Boldogtanya)
- a Rét utca mentén (Boldogtanya)
- az Egress utcában, korábbi lakóterület fejlesztési terület szélén, két helyen (Pismány),
- a Tambura utca és az Ölyv utca között (Pismány),
- a csicserkói kopjafák területén a Vasvári Pál utca és a Kisforrás utca kereszteződésénél (Izbég-Csicserkó),
- a Pásztor utca végén (Izbég-Csicserkó)
- az Orbán tér mellett (Pap-sziget–Derecske),
- a Szentendrei Református Gimnázium mögött (Belváros),
- a Bükkös-patak kertvárosi szakaszán 6 kisebb területen (Kertváros),
- a József Attila utca és a János utca kereszteződésénél (Kertváros),
- a Lászlótelep közkertje pedig valamelyest bővül (Kertváros).

A Településszerkezeti terv felülvizsgálat az alábbi helyeken tartja meg a meglévő közparkokat, közkertereket zöldterület területfelhasználási kategóriában:

- a Barackos úti buszfordulónál (Pismány),
- a Határ csárda mellett (Pap-sziget–Derecske),
- az izbég-csicserkói játszótéren (Izbég-Csicserkó),
- a Kisforrás utca végén (Izbég-Csicserkó),
- a Pilisi utca végén, a Bükkös-patak mellett (Izbég-Csicserkó),
- a Katona József utca és a Klapka György utcai játszótéren (Kertváros),
- a Lászlótelep közkertje kis bővítéssel (Kertváros),
- a Művész tér területén (Kertváros),
- a Kálvária tér területén (Kertváros),
- a Püspökmajori lakótelep játszótéren (Püspökmajor),
- a Püspökmajori lakótelep közkertjén (Püspökmajor),
- a Kerényi park területén kis csökkenéssel (Belváros),
- a Mészáros Dezső szoborpark területén kis csökkenéssel (Belváros),
- a Püspök sor végén (Belváros),
- a Tabakos keresztnél a Bartók Béla utcában (Belváros),
- a Postás strandon (Belváros),
- az „Ivó lány” szobor környezetében, némileg módosított kiterjedéssel (Vasúti villasor),
- a Honvéd utca és a Gyöngyvirág utca sarkán lévő játszótéren (Pannónia).

A Településszerkezeti terv felülvizsgálat, a Duna nagyvízi medrének kijelölése, és a nagyvízi mederre vonatkozó országos jogszabályok változása következtében az alábbi helyeken sorolja át vízgazdálkodási terület területfelhasználási kategóriába a meglévő zöldterületeket (e területek jelenlegi kialakítása, zöldfelülete várhatóan megmarad):

- a Czóbel-sétányon,
- a Bükkös-patak torkolatánál,
- a Duna mentén a Postás-strand és a Dera-patak torkolata között.

Egy helyen, az ún. Posta előtti téren a zöldterület beolvad a környező területhasználatba, településközponti vegyes terület területfelhasználási kategóriába.

### **2.3/2 KORLÁTOZOTTAN KÖZHASZNÁLATÚ ZÖLDFELÜLETEK**

Szentendre meglévő temetői közül a kisméretűek (a belvárosi temetők és az izbégi temető) fás szárú növényekkel gazdagon ellátottak, a nagyobb, Sztaravodai úti köztemető gyéresebb

növényborítottsággal rendelkezik. Fontos, hogy a tervezett temetőterület megvalósítása táj-építészeti terv alapján történjen. A tervezett temető esetében kerülni kell a sírkövek sűrűn egymás mellé helyezhetőségét, ehelyett ligetes megjelenésű, gazdag fás szárú növényzettel rendelkező, magas zöldfelületi arányú sírkert kialakítása szükséges.

Szentendre meglévő sportpályái közül az Izbégi Sporttelep Bükkös-patak menti elhelyezkedése okán kedvező zöldfelületi adottságokkal rendelkezik, a Vasúti villasori sportpálya zöldfelülete azonban fejlesztésre szorul.

A TSZT felülvizsgálat az alábbi helyeken jelöl ki új, sportolásra alkalmas területeket:

- a Bükkös-patak jobb partján, az Izbégi sportpályával szemben két helyen,
- a Kálvária út végén,
- A Püspökmajori lakótelep alatt,
- a Czóbel-sétányon a csónakház környezetét,
- valamint a Pannónia telep HÉV megállóval szemben.

A tervezett sportterületeken térelvlasztó és árnyékadó szerepű, fás szárú növényekben bővelkedő növényzet kialakítása szükséges, a megvalósítás kertépítészeti terv alapján ajánlott. A Bükkös-patak mentén kijelölt sportterületek megvalósítása során azok kis kiterjedése ellenére is szükséges a területen belül kialakítani zöldfelületet a sportpálya mellett, az árnyékoló, biológiailag aktív szerep nem hárítható át teljes mértékben a Bükkös-patak menti növényzetre. A Czóbel-sétány kis kiterjedésű sportterületén a meglévő funkció (csónakház) megtartása mellett a meglévő, part menti növényzet megtartása, védelme is szükséges.

A Pap-szigeti kemping és strand kellemes feltöltődésre alkalmas helyszínei a városnak, melyek zöldfelülete hűen tükrözi a Duna parti elhelyezkedést. A Pap-sziget további, rekreációs célú fejlesztése során kiemelt figyelmet kell fordítani a zöldfelületek fejlesztésére is oly módon, hogy a növényállomány összetételét továbbra is az őshonos, Duna menti élőhelyekre jellemző fajok határozzák meg.

Egyedi zöldfelületi eleme Szentendrének a Sztaravoda völgyében elterülő Skanzen, illetve a Római Castrum. A Skanzen területe magas zöldfelületi aránnyal bír, ugyanakkor az erdőtervezett erdőterületeken kívül igen kis arányú a fás szárú növényzet és a dísznövény kiültetés jelenléte. Az intézményterület turisztikai attrakciót jelentő épületeinek környezetét adó zöldfelület fejlesztése jelentősen emelné azok megjelenésének színvonalát. A Castrum esetében a műemlékvédelmi célok megvalósulása mellett a zöldfelület kialakításának minőségére is figyelmet szükséges fordítani.

A korlátozottan közhasználatú zöldfelületek közé sorolhatók a fentiekén kívül az oktatási intézmények kertjei, valamint a templomkertek. A templomok környezetében értékes árnyékadó fák állnak, melyek megtartása, illetve szükség esetén pótlása indokolt. Az oktatási intézmények esetében általános jellemző, hogy az intézménykerteket mind funkció, mind növényállomány tekintetében fejleszteni, megújítani szükséges.

### **2.3/3 KÖZHASZNÁLAT ELŐL ELZÁRT EGYÉB, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETEK**

Szentendre zöldfelületi rendszerének jelentős alkotóelemei a lakó- és üdülőházak kertjei, mely Boldogtanya, Petyina—Tyúkös-dűlő, Pismány, Izbég-Csicserkó, Kertváros, a Vasúti villasor északi része és Pannónia területére jellemző. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.

### **2.3/4 JELENTŐSEBB KÜLTERÜLETI ZÖLDFELÜLETI ELEMÉK**

Szentendre közigazgatási területén a legjelentősebb zöldfelületi elem az összefüggő erdőterület, mely túlnyomó többségén védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználási kategóriába tartozik.



**2.3/5 ZÖLDHÁLÓZATI ÖSSZEKÖTŐELEMÉK**

Szentendre zöldfelületi rendszerének szerkezetalakító elemei a patakok menti zöldfelületek, melyek az összefüggő erdők és a belterület zöldfelületei között teremtik meg az ökológiai kapcsolatot, illetve a Duna mentén helyenként fennmaradt ártéri ligeterdő sávok. Mivel a sűrű beépítettség nem enged teret a város rekreációs, településökológiai és esztétikai szerepű zöldfelületeinek nagyságrendi növelésére, így kiemelten fontos e vízfolyás menti zöldfelületek rekreációs szerepének erősítése.

Az utakat kísérő zöldfelületek kevésbé meghatározó elemei a zöldfelületi rendszernek, út menti ökológiai szempontból különösen értékes fasor nem található. Hiányos, megszakadó fasorok találhatóak a 11. sz. út, a Dobogókői út, a Dunakorzó, a Dunakanyar sétány, a Szentlászlói út és a Koltói Anna utca mentén.

**2.4. SZENTENDRE VÁROS ÖRÖKSÉGVÉDELME ÉS HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI****2.4/1 VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLETEK:**

Szentendre Duna partja miatt és a római Limes vonalán való elhelyezkedése miatt Világörökség várományos területhez tartozik.

Folyamatban van a Föld történetének egyik legnagyobb, 417 km hosszú – az ókori Római Birodalom magyarországi szakaszát, a Limesét érintő – UNESCO világörökségi jelölése. A birodalom első folyami szakasza, sűrűn sorakozó erődökkel, őrtornyokkal és úthálózattal, és gazdag kultikus hagyattal.

Szentendrén a II.-V. sz.-ig működött ULCISIA CASTRA római kori katonai tábora, amely a római limes határvédelmi rendszer részeként Pannónia tartomány fővárosát is védte. Aquincumtól észak felé haladva itt található a Duna menti első auxiliaris, azaz segédcsoport tábora. Szintén a világörökség várományos területhez tartozik a Lupa tó közelében megtalált „római út” egy szakasza

Nyilvántartott világörökség várományos terület és védőövezete:<sup>3</sup>

- a római birodalom határai, a római limes pannóniai Duna-parti határvonalainak magyarországi szakasza
- Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok helyszíne, az egykori Pilisi királyi erdő területe

Megnevezés	Hrsz.
A római birodalom határai, a dunai limes magyarországi szakasza	011, 1075/2, 1074, 1147/4, 1075/3, 1070, 1067, 1071, 1069, 1072, 1073, 873, 1053, 1062/2, 1061, 1060, 1062/1, 1068, 1052, 1063, 1064/3, 1054, 1049, 1048, 1045, 1046, 1047, 1044/1, 1064/4, 1066, 1065, 1064/1
Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok - Szentendre	9542, 9515, 9507, 9503, 9506, 9504, 9501, 9519, 9518, 9521, 9573, 9578/1, 9574, 9575, 0111/14, 0111/15, 0111/13, 0111/10, 0111/12, 0111/11, 0111/23, 0111/6, 0111/18, 0111/17, 0111/2, 0111/19, 0111/20, 0589/1, 0611, 0447/5, 0447/14, 0449/30, 9517, 9512, 9513, 9502, 9505, 0576/3, 0574/2, 0572/5, 0574/3, 0437/36, 0437/34, 0437/35, 0437/31, 0447/13, 0583/6, 0586/5, 0583/7, 0576/12, 0576/11, 0576/10, 0576/2, 0586/4, 0586/3, 0223, 0589/2, 0591/2, 0612, 0609, 0236, 0237, 0235, 0583/10, 0583/11, 0583/9, 0583/2, 0583/8, 0583/5, 0603/1, 0603/2, 0600/2, 0605, 0604, 0600/6, 0600/3, 0606, 0607/3, 0608/2, 0608/1, 0607/1, 0256/22, 0256/76, 0256/28, 0256/26, 0256/27, 0256/25, 0255, 0576/28, 0576/25, 0576/26, 0576/27, 0576/30, 0576/17, 0256/96, 0579, 0578, 0233, 0224, 0587, 0582, 0581, 0243, 0256/46, 0256/6, 0256/20, 0257, 0256/47, 0258, 0256/45, 0256/44, 0576/23, 0242, 0234, 0240, 0577, 0576/4, 0256/75, 0256/23, 0256/24, 0575/1, 0610, 0576/21, 0576/19, 0576/22, 0576/29, 0576/20, 0249/1, 0256/74, 0574/4, 0573/2, 0305/33,

<sup>3</sup> Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

0110, 0111/3, 0111/4, 0111/5, 0111/7, 0111/1, 0576/5, 0514, 0305/29, 0572/4, 0573/1, 0305/20, 0575/2, 0266, 0291/2, 0449/25, 0449/26, 0449/24, 0568, 0569, 0567, 0485/2, 0502, 0410/2, 0409/21, 0449/18, 0449/19, 0512/2, 0449/16, 0449/14, 0449/15, 0449/1, 0449/13, 0220/1, 0437/30, 0439, 0449/10, 0448, 0449/29, 0437/33, 0438, 0437/29, 0437/23, 0437/26, 0437/27, 0447/1, 0447/2, 0409/19, 0403/52, 0403/51, 0600/4, 0601, 0600/5, 0607/2, 0109/1, 0109/41, 0109/40, 0591/1, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0602, 0437/22, 0437/21, 0588, 0589/3, 0590, 0586/1, 087/2, 0592, 0598, 0109/2, 0599, 0508/1, 0566, 0565, 0584, 0585, 0576/24, 0572/3, 0563/1, 0449/3, 0564, 0513/1, 10208, 10210, 10203, 10206, 10200/3, 10196, 10195, 10220/3, 10194, 10193, 10191, 10221/3, 0558/33, 0570, 0571, 7581, 7585, 7584, 7523, 10237/1, 10227/6, 10230/4, 10231, 10234/4, 10233, 10236, 10238/4, 10238/3, 10238/1, 6897, 10241, 6898/1, 10319, 6898/3, 6898/2, 7591, 7590, 11279, 10218/5, 10201, 10197, 10202, 10217, 6913, 6911, 6910, 6908, 6907, 6885, 6884, 6896, 7586, 7587, 7588, 7525, 7578, 7577, 7524, 7579, 7583, 8163, 8180, 8179, 7687, 9183/1, 9181, 9198, 9200, 9201, 9202, 9203, 9199, 6956, 6958, 9204, 11196, 6914, 6912
---

**2.4/2 RÉGÉSZETI LELŐHELYEK**

Sor-szám	Lelőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott hrsz.
1.	Kő-hegy	11269	0405, 0153/21, 0590, 0589/1, 0591/1, 0592, 0109/41, 0109/40, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0110, 0109/21, 0111/1, 9576/4, 9575
2.	Római tábor (Ulcisia)	11521	alább 1075/6, 1075/1, 1059, 1047, 1053, 1060, 1061, 1062/1, 1062/2, 1064/1, 1065, 1066, 1067, 1070, 1071, 1073, 1074, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007/2, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1010, 1017, 1018, 402/23, 402/24, 402/25, 402/26, 402/27, 402/28, 402/29, 402/30, 402/6, 423, 424, 425, 426, 427, 791, 792, 776, 428, 429, 430, 431, 432, 433/1, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 476/1, 707, 708/1, 708/2, 721, 732, 733, 734, 735/1, 735/2, 736, 747, 755/2, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767/1, 767/2, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784/1, 784/2, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 443, 706, 709, 737, 755/1, 754, 748, 974, 1049, 1063, 1064/3, 1068, 1069, 1075/3, 1054, 1075/2, 1045, 1051, 987, 880/1, 880/2, 903, 969, 970, 971, 973, 975, 1057, 1046, 1064/4, 840, 841, 842, 843, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 854/1, 854/2, 854/3, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877/1, 877/2, 879, 881, 882/1, 883/2, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 949, 950, 951, 952, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 968, 972, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 986, 988/1, 988/2, 989/1, 989/2, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1019, 1020, 1027, 1028/1, 1028/2, 1029, 1044/1, 1050, 1055, 1056, 1058, 1075/5, 1075/7, 1075/8, 1077/1, 1077/2, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104/1, 1104/2, 1147/1, 1147/4, 1786, 1072, 853, 834, 829, 1147/3, 878/1, 399/2, 400/1, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/16, 400/17, 400/4, 400/7, 400/8, 400/9, 402/17, 402/18, 402/19, 402/2, 402/20, 402/21, 402/22, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 835, 836, 837, 838, 839, 1048, 1024, 1148, 1149/1, 400/14, 402/15, 402/16, 967
Kiemelten védett			
3.	Római temető	11523	alább 791, 1053, 1060, 1061, 1062/1, 1062/2, 792, 1075/3, 776, 853, 834, 829, 1147/3, 399/2, 400/1, 400/16, 400/17, 400/4, 400/7, 400/9, 402/17, 402/18, 402/19, 402/2, 402/20, 402/21, 402/22, 402/23, 402/24, 402/25, 402/26, 402/27, 402/28, 402/29, 402/6, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 476/1, 707, 708/1, 708/2, 721, 732, 733, 734, 735/1, 735/2, 736, 747, 755/2, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767/1, 767/2, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784/1, 784/2, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 402/15, 402/16, 417, 416, 412, 411, 413/2, 413/1, 402/9, 402/10, 421, 402/7, 406/1, 422, 402/31, 409, 408, 402/8, 407, 402/11, 406/2, 402/13, 402/14, 402/12, 720, 718/1, 724, 746, 840, 841, 842, 843, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 860, 863, 864, 867, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 881, 882/1, 1075/7, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1101, 1102, 1103, 1104/1, 1147/1, 1147/4, 835, 836, 837, 838, 839, 1148, 1149/1, 706, 709, 737, 755/1, 754, 748, 749, 695, 714, 702, 713, 741, 728/1, 729, 752, 743, 742, 715, 701, 700, 716/1, 716/2, 717, 697, 719, 718/2, 699, 725, 722/1, 744, 723/2, 722/2, 726, 727, 728/2, 739, 740, 745, 751, 750, 698, 711/2, 710/1, 710/2, 705, 704, 753, 703, 712, 738/2, 730/2, 730/1, 731, 414/3, 723/1, 696, 474, 475/6, 414/2, 414/1, 415, 410,
4.	Belterület	11524	alább 2330, 2324, 2291, 2282, 2281, 1843, 1842, 1841, 2352, 1840, 1826, 1825, 1807, 1857, 1846, 1858, 2304, 2283, 2306, 2305, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2335, 2336, 2339, 2341, 2405, 1854, 1861, 1862, 2265, 2362, 2262, 2287, 1838, 2359, 2358, 2360, 2361, 2363, 2364, 2365/1, 2365/2, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2412, 1839, 2319, 2420, 1848, 2292, 2316, 1859, 1942, 1790/2, 1856, 1855, 1853, 1852, 1851, 1850, 1847, 1845, 1844, 1837, 1836, 1835, 1834, 1833, 1832, 1831, 1830, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2382, 2397, 2398, 2399, 2396, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404/1, 2404/2, 2406/1, 2406/2, 2407, 2416/2, 2734/2, 2952, 2418, 2417, 2419, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 1786, 2343, 1869/1, 1869/2, 1868, 1867, 1866, 1865, 1864, 1863/2, 1863/1, 1860, 02/16, 2409, 2934/1,

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

2934/2, 2935, 2939, 2936, 1789, 2411/1, 2410, 2408, 2390, 2391, 2388, 2385/2, 2386, 2389, 2395, 2393, 2392, 2394, 2938, 2937, 1792/2, 1795, 1792/1, 1802/4, 1802/3, 1794/1, 1793, 2379, 2416/4, 1788, 1787, 1791, 2383, 1805, 1829, 1828, 1824, 1823, 1822, 1821, 1820, 1819, 1818, 1817, 1816, 1815, 1814, 1813, 1812, 1811, 1810, 1809, 1808, 1806, 2252, 2261, 2264, 2266, 2272, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2284, 2285, 2286, 2288/1, 2288/2, 2289, 2290, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2313, 2314, 2315, 2317, 2318, 2320, 2321, 2322, 2323/1, 2323/2, 2325, 2326, 2328, 2329, 2331, 2332, 2333/1, 2333/2, 2334, 2337, 2338, 2340, 2342, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349/2, 2350, 2351, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357			
5.	Lévai utca	11525	2519/4, 2520/2, 2520/1, 2519/1, 2521, 2515, 2519/3, 2525, 2523, 2524, 2516
6.	Kovács László utca 23.	11526	2650/2, 2654, 2655, 2658, 2656, 2659, 2660, 2663, 2657/2
7.	Katolikus temető	11527	2058, 2053, 2055, 2057
8.	Szamar-hegy	11528	2104, 2102, 2123/2, 2098, 2123/1, 2097, 2140, 1997/1, 2141, 2142, 2139, 2138, 2103
9.	Török-völgy	11529	3770, 3771, 3773/3, 3767/1, 3768, 3772, 3769, 3852/2, 2954/1, 3788, 3773/2, 3773/1, 3793
10.	Barackos út 4.	11530	4408/1, 4414, 4412, 4411, 4107/2, 4108, 4110, 4315
11.	Pap-sziget	11531	4486/1, 4486/2
12.	Hunka-domb (Hunka-hegy)	11532	4428/3, 5266, 4773/7, 4773/8, 5251/1, 5250, 4773/9, 4773/1, 4774, 5249, 5270, 5273, 5275, 5272, 5278/1, 5251/2, 5279, 4768/4, 4768/1, 4768/2, 4768/3, 5282, 5281, 4771/6, 4771/5, 4771/7, 4771/3, 4771/4, 4771/1, 4771/2, 4771/8, 4773/10, 5284, 5286, 5278/2, 5280, 5283, 4773/2, 4773/3, 4773/4, 5271, 5294, 5291, 5289, 5288, 5285/2, 5285/1, 5287, 5290, 5295, 5296, 5269, 5299, 5260, 5265, 5293, 5262, 5292, 5267, 5268, 5263, 5264, 5254, 5255/1, 5252, 5253, 5259
13.	Szabadtéri Néprajzi Múzeum	11533	6885
14.	Anna-völgy	11534	0230/10, 0230/9
15.	Vasúti villasor	11535	853, 400/1, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/9, 476/1, 836, 854/1, 854/2, 854/3, 855, 856, 857
16.	Püspökmajor	11536	0144/4, 0143/1, 0144/35, 0144/34, 0144/33, 0141/12, 0144/31, 0144/32, 0144/28, 0144/27, 0144/7, 0144/26
17.	Bubán-dűlő	11537	091/16, 093/13, 092, 091/12, 093/12, 091/18, 091/19, 091/17
18.	Bubán-dűlő	11538	082/51, 082/56, 082/52, 082/59, 082/58, 082/60, 082/75, 082/57, 082/78, 082/79, 082/77, 082/76, 082/61, 082/105, 082/47, 082/31, 082/50, 082/30, 082/49, 082/48
19.	Püspökmajor	11539	072/5, 0173/35, 0173/27, 0173/19, 071/25, 071/26, 071/27, 071/28, 071/29, 071/30, 071/24, 071/22, 071/23, 071/32, 071/31, 071/34, 071/33, 071/35, 071/36, 0173/20, 0174, 0173/25, 0173/23, 0173/24, 0173/22, 0173/21, 0173/29, 0173/28, 0173/30, 0173/32, 0173/34, 0173/26, 11051/1, 11270, 11051/2, 0176/27, 0176/35, 0176/32, 0176/31, 071/48
20.	Püspökmajor	11540	0168, 0137/41, 0137/111, 0173/38, 0137/130, 0137/110, 0137/112, 0137/3, 0138, 0137/129
21.	Szerb-Kálvária	11541	1308, 1310, 1307, 1309
22.	Bela voda	11542	1378, 1372, 1371, 1377, 1376, 1512/2, 1512/3, 1375, 1374, 1373
23.	HÉV-végállomás	11543	899, 900, 901, 902, 904, 905, 906, 907, 908, 909/1, 914, 915, 916, 383, 384, 64/1, 30/2, 63, 64/2, 62/1, 400/14, 41/2, 39, 36, 42, 41/1, 396/1, 903, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 385, 386/1, 386/2, 387/1, 387/2, 388, 389, 390, 392, 393/1, 393/3, 393/4, 394/3, 394/4, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/4, 400/7, 382, 381, 873, 896, 898, 400/8, 400/9, 476/2, 54, 55/1, 55/2, 57, 59, 83/4, 83/6
24.	Pannóniatelep	11544	334/1, 334/2, 325, 299, 298, 297, 295/2, 290, 293, 284, 283, 294/1, 294/2, 295/1, 336, 296, 83/3, 335, 83/6
25.	Cementgyár	11545	22/2, 23/4
26.	Pannóniatelep - Dózsa György út 24. (Író-szergyár)	11546	20/5, 21/1, 21/2
27.	Pannóniatelep (Új-dűlő)	11547	02/16, 19, 20/5, 17, 18, 9, 20/6, 15/3, 16, 15/5, 15/4, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 12/10, 12/8, 12/9
28.	Pannónia-dűlő	11548	012/2, 013, 014/4, 09, 010/1, 010/2, 010/3, 010/4, 010/5, 010/6, 010/10, 010/11, 6, 06/2, 05/7, 07/2, 02/16, 011, 014/112, 012/1, 5, 014/100, 014/111, 014/113, 014/114, 014/115, 07/17, 014/99, 014/98, 014/116, 014/117, 014/118, 014/119

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Fokozottan védett			
29.	Pannóniatelep	11549	5
30.	Közép-dűlő	11550	011, 07/26
31.	Duna mellett	11551	07/18, 07/19, 07/20, 07/21, 07/22, 0232/3, 06/2, 05/7, 07/2, 0230/2, 4155, 0233/4, 0180/5, 0206/10, 0232/4, 02/16, 04, 05/13, 05/1, 05/11, 05/10, 05/8, 05/9, 0180/6, 06/1, 4199/3
32.	Anna-völgy	11552	0220/1, 0222, 0221
33.	Sziget utca	11553	4428/5, 4454/1, 4457, 4459/1, 4454/2, 4456, 4458, 4459/2
34.	Sas-kövi-barlang	11554	0449/26, 7526, 7522, 7521, 7523, 0512/2
35.	Csóka utca	11555	5525, 5521, 5526, 5528/1, 5527, 5524, 5523, 5528/2, 5586, 5536, 5535, 5537/2, 5533, 5538/2, 5534, 5579, 5583, 5532, 5529/1, 5531, 5530, 5528/3, 5539, 5540, 5528/4, 5517, 5516, 5595/5, 5565, 5515, 5538/1, 5544, 5581, 5541, 5542/2, 5542/1, 5584
36.	Felső-malmoknál	11556	4435/4, 4435/2
37.	Dera-patak	11557	6, 02/16
Fokozottan védett			
38.	Duna-part	11558	4590, 4559, 4558, 4561, 4560, 4562, 4579, 4575, 4574, 4565, 4567, 4580, 4573, 4571, 4576, 4577, 4578, 4570, 4572, 4568, 4569
39.	Felső-Bubán-dűlő	11559	9726, 9728, 9731, 9730, 9733
40.	Macska-lyuk	11560	0564
41.	Nyerges-hegy	11561	0566
42.	Pismány - Cseresznyés utca	11562	4139, 4132, 4130/1, 4133/2, 4147/2, 4148, 4135, 4146/3, 4133/3, 4146/2, 4146/5, 4146/4, 4147/1
43.	Kossuth Lajos utca 5.	11563	1053, 1050, 1054, 1049, 1048, 1045, 1046, 903, 1064/3, 980, 983, 1055, 1051
44.	Kossuth Lajos utca 16.	11564	973, 974, 975, 903, 971, 919/9, 922/1, 923, 927, 928, 929, 939, 940, 941, 942, 944, 945, 946, 947, 948/1, 948/2, 949, 976
45.	Pannónia-dűlő	11565	07/2, 06/2
46.	Kossuth Lajos utca 10.	58499	977
47.	Paprikabíró utca 5.	58517	1072
48.	Mátyás király utca 6-8.	58518	1025, 1023
49.	Izbég, Anna utca 24.	58520	3011
50.	Izbég, Szent György utca 9/a.	58538	1765
51.	Sánc köz 8.	59458	1014
52.	Kígyó utca 2.	59459	2266
53.	Dunakanyar körút 20.	59462	776
54.	Római katolikus templom	59466	550
55.	Dr. Nagy Lajos utca 2.	59471	791
56.	Templom tér	59472	2292
57.	Árpád utca déli szakasza	59473	853
58.	Attila utca	59474	829
59.	Római tábor auxiliaris vicusa	11522	alább
83/6, 393/3, 392, 32, 33, 393/1, 35/2, 34, 35/1, 393/4, 873, 904, 903, 905, 925, 915, 917/4, 916, 919/9, 919/8, 909/1, 914, 913/3, 908, 906, 907, 399/2, 428, 402/24, 402/23, 402/21, 426, 424, 425, 427, 437, 423, 429, 430, 402/22, 434, 436, 438, 439, 442, 402/2, 402/6, 402/26, 402/19, 440, 441, 767/1, 767/2, 402/18, 1053, 974, 969, 970, 971, 973, 975, 852, 854/1, 854/2, 854/3, 855, 856, 857, 858, 859, 866, 872, 882/1, 885, 886, 889, 891, 892, 893, 894, 896, 898, 899, 900, 901, 902, 922/1, 923, 927, 928, 929, 936/2, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 944, 945, 946, 947, 948/1, 948/2, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 968, 976, 1055, 853, 834, 829, 387/2, 388, 389, 390, 394/4, 400/1, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/16, 400/17, 400/4, 400/7, 400/8, 400/9, 402/27, 402/28, 402/29, 402/30, 476/1, 476/2, 769, 785, 804, 805, 826, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 835, 836, 837, 838, 839, 1047, 1054, 1060, 1061, 1062/1, 1062/2, 1064/1, 1065, 1066, 1049, 1063, 1064/3, 1068, 1069, 1075/3, 1075/6, 1067, 1070, 1071, 1073, 1074, 1075/2, 1045, 1051, 880/1, 880/2, 791, 792, 1057, 1046, 1064/4, 840, 841, 842, 843, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 867, 868, 869, 870, 871, 874, 875, 876, 877/1, 877/2, 879, 881, 883/2, 884, 887, 888, 890, 895, 972, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 986, 988/1, 988/2, 989/1, 989/2, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007/2, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1017, 1018, 1019, 1020, 1027, 1028/1, 1028/2, 1044/1, 1050, 1056, 1058, 1075/5, 1075/7, 1075/8, 1077/1, 1077/2, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103,			

1104/1, 1104/2, 1147/1, 1147/4, 1075/1, 1072, 776, 1147/3, 878/1, 385, 386/1, 386/2, 387/1, 394/3, 54, 55/1, 55/2, 57, 59, 707, 708/1, 708/2, 721, 732, 733, 734, 735/1, 735/2, 736, 747, 755/2, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 765, 766, 768, 773, 774, 775, 777, 778, 779, 780, 781, 786, 787, 790, 794, 795, 796, 797, 798, 806, 808, 809, 813, 814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 83/4, 1048, 402/17, 402/20, 402/25, 431, 432, 433/1, 435, 764, 770, 771, 772, 782, 783, 784/1, 784/2, 788, 789, 799, 800, 801, 802, 803, 807, 810, 811, 812, 400/14			
60.	Alsó-erdő	10673	0560/4, 0516/71, 0563/1, 0538/2, 0519/2, 0560/2, 0523/7, 0521, 0520/3, 0518/3, 0518/2, 0523/6, 0519/1, 0560/6, 0560/8, 0561, 0560/7, 0562, 0518/4
61.	Római tábor (Ulcisia) védőövezete	88271	1044/1, 1050, 1051, 1052/1, 1052/2, 1055, 1056, 1057, 1058, 1075/1, 1075/2, 1075/6, 1147/3, 1147/4

### 2.4/3 MŰEMLEKI TERÜLET: MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET, MŰEMLEKI KÖRNYEZET

Szentendre Belváros jelentős méretű része műemléki jelentőségű terület. A mintegy 13 hektáros egyedi értékekben is gazdag műemléki terület kijelölése 1972-ben történt meg.

### 2.4/4 MŰEMLEKEK

Szentendrén a területi védelmen kívül 89 db egyedileg védett műemlék található. Összességében a központi nyilvántartás csak 4 esetben tart nyilván műemléki környezetet.

Sorszám	Törzsszám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
1.	8704	Dunakorzó (volt Somogyi-Bacsó part)	Szentendre, városközpont műemléki jelentőségű területe	Műemléki jelentőségű terület	alább
1888/2, 2196, 2197, 2198, 1888/1, 1887, 1886, 1884, 1883, 1881, 1880, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349/2, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2359, 2358, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365/1, 2365/2, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2382, 2397, 1843, 1842, 1841, 1840, 1826, 1825, 1807, 1877, 1857, 1846, 1858, 1854, 1861, 1862, 1838, 1839, 2319, 1848, 1859, 2260, 1997/1, 1942, 2194, 1790/2, 1900, 1856, 1855, 1853, 1852, 1851, 1850, 1847, 1845, 1844, 1837, 1836, 1835, 1834, 1833, 1832, 1831, 1830, 1829, 1828, 1824, 1823, 1822, 1821, 1820, 1819, 1818, 1817, 1816, 1815, 1814, 1813, 1812, 1811, 1810, 1809, 1808, 1806, 2214, 2215, 2216, 2217/1, 2217/2, 2218/1, 2218/2, 2218/3, 2219, 2220, 2317, 2318, 2320, 2321, 2322, 2323/1, 2398, 2399, 2396, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404/1, 2404/2, 1885, 1882, 1879, 1878, 1876, 1875, 1874, 1873, 1872, 1871, 1870, 1869/1, 1869/2, 1868, 1867, 1866, 1865, 1864, 1863/2, 1863/1, 1860, 2291, 2427, 2282, 2281, 2275, 2324, 2304, 2283, 2306, 2305, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2335, 2336, 2405, 2270, 2265, 2263, 2225, 2267, 2262, 2287, 2249, 2330, 2420, 2292, 2316, 2221, 2222, 2223, 2224, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2250, 2251, 2252, 2258, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2261, 2264, 2266, 2268, 2269, 2271, 2272, 2273, 2274, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2284, 2285, 2286, 2288/1, 2288/2, 2289, 2290, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2313, 2314, 2315, 2323/2, 2325, 2326, 2328, 2329, 2331, 2332, 2333/1, 2333/2, 2334, 2337, 2338, 2406/1, 2406/2, 2407, 2416/2, 2432, 2734/2, 2952, 2953, 2418, 2417, 2419, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2428, 2429, 2430, 2431					
2.	8704		Szentendre, városközpont műemléki jelentőségű területe ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	alább
2409, 2411/1, 2408, 2416/4, 2416/2, 2407, 2734/2, 2934/1, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2952, 2259, 2260, 1997/1, 2238, 2214, 2231, 2396, 2395, 2394, 2393, 2392, 2389, 2386, 2385/2, 2383, 2382, 2379, 2365/2, 1806, 1805, 1802/3, 1795, 1794/1, 1790/2, 1789, 1788, 1900, 2194, 2412, 2090, 2091, 2235, 2236, 2237, 2209, 2213, 2199, 2193, 2189, 2188/2, 2211, 2212, 2441, 2195, 1902, 1901, 1790/1, 2380, 2413, 2414, 2415, 2443, 2442, 2439, 2438, 2437, 2434, 2433, 2929, 2930, 2931, 2942/1, 2088, 2089, 2188/1					
3.	11555	Dózsa György út 3.	egykori HÉV kocsiszín	Műemlék	396/1
4.	11555	Dózsa György út 3.	egykori HÉV kocsiszín és a hozzátartozó vágánycsoportok	Műemlék	396/1, 374/1
5.	11555	Dózsa György út 3.	csarnokhoz kapcsolódó (kilenc tároló-, É-i, D-i, és ún. "bogánccsos") vágánycsoportok és kapcsolódó műszaki létesítmények	Műemlék	396/1, 374/1

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

6.	11555		egykori HÉV kocsiszín és a hozzátartozó vágány-csoportok műemléki környezete	Műemléki környezet	374/1, 396/1, 396/2, 394/3, 387/1, 386/2, 386/1, 385, 384, 383
7.		Rab Ráby tér 3.	kovácsműhely és lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2251
8.	7254	Ady u.	Orbán-kereszt	Műemlék (nyilvántartott)	3728
9.	7255	Alkotmány u.	Görögkeleti püspöki székesegyház (Belgrád-templom)	Műemlék	2262
10.	7255		Görögkeleti püspöki székesegyház (Belgrád-templom) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2252, 2255, 2256, 2261, 2263, 2264, 2271, 2288/1, 2288/2, 2289, 2290, 2297
11.	7256	Alkotmány u. 5.	Szofrich-ház	Műemlék	2287
12.	7256		Szofrich-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2252, 2264, 2265, 2286, 2288/1, 2288/2, 2290, 2298, 2299
13.	7257	Izbég, Annavölgy u. 4.	Múrom	Műemlék	0231
14.	7257		Múrom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0189/5, 0220/1
15.	7258	Bajcsy-Zsilinszky u. 3.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2427
16.	7259	Bajcsy-Zsilinszky u. 4.	Teodorovics-kúria	Műemlék	2412
17.	7259		Teodorovics-kúria ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2328, 2329, 2330, 2408, 2409, 2410, 2411/1, 2413, 2416/2, 2416/4, 1786
18.	7260	Bartók Béla u. 10. sz. előtt	Tobakosok keresztje	Műemlék (nyilvántartott)	2179
19.	7261	Kálvária tér	Nagy-kúria	Műemlék	1041
20.	7261		Nagy-kúria ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1035, 1037/1, 1037/2, 1039/1, 1039/2, 1042, 1043, 1044/2, 1092, 1093, 1785, 988/1, 988/2, 988/3, 1310
21.	7262	Dumtsa Jenő u. 1.	Margaritovics-ház	Műemlék	2343
22.	7262		Margaritovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1841, 1842, 1843, 2324, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344, 2346, 2350, 2363, 2365/1, 2345
23.	7263	Dumtsa Jenő u. 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1842
24.	7264	Dumtsa Jenő u. 4.	Jankovics-ház	Műemlék	1841
25.	7264		Jankovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1840, 1842, 1844, 1845, 1850, 2365/1, 2343
26.	7265	Dumtsa Jenő u. 5/A.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2352
27.	7266	Dumtsa Jenő u. 6.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1840
28.	7267	Dumtsa Jenő u. 10.	Barcsay Múzeum	Műemlék (nyilvántartott)	1826
29.	7268	Dumtsa Jenő u. 12.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1825

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

30.	7269	Dumtsa Jenő u. 22.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1807
31.	7270	Janicsár utca 1.	Motesiczky-ház	Műemlék	2405
32.	7270		Motesiczky-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2331, 2334, 2337, 2345, 2363, 2364, 2366, 2382, 2396, 2399, 2403, 2404/2, 2406/2
33.	7271	Görög u. 1.	Középkori lakóház részlete. Falsarok.	Műemlék	1854
34.	7271		Középkori lakóház részlete. Falsarok. ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1788, 1789, 1790/2, 1848, 1853, 1855, 1856, 1861, 1862
35.	7272	Görög u. 4.	Lakóház	Műemlék	1861
36.	7272		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1848, 1854, 1856, 1858, 1860, 1862, 1863/1, 1863/2, 1864, 1865, 1866
37.	7273	Görög u. 6-8.	Bábics-ház	Műemlék	1862
38.	7273		Bábics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1788, 1789, 1790/2, 1854, 1855, 1856, 1861, 1863/1
39.	7274	Gőzhajó u. 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2270
40.	7275	Hunyadi u. 3.	Lakóház	Műemlék	2265
41.	7275		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2252, 2264, 2266, 2269, 2272, 2285, 2286, 2287, 2288/1
42.	7276	Hunyadi u. 7. (Gőzhajó u. 4.)	Görögkeleti plébániaház	Műemlék	2263
43.	7276		Görögkeleti plébániaház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2245, 2247, 2248, 2252, 2256, 2262, 2264, 2270, 2271
44.	7277	Kálvária tér	Kálvária	Műemlék	1043
45.	7277		Kálvária ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1041, 1093, 1103, 1310, 1314, 1315, 988/3, 1115, 1116
46.	7278	Kígyó u. 1.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2225
47.	7279	Kígyó u. 4.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2267
48.	7280	Kossuth u. 1.	Pozsarevacska-templom	Műemlék	1045
49.	7280		Pozsarevacska-templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1044/1, 1046, 1048, 1050, 1051, 1786, 986, 987, 988/1, 989/1, 903
50.	7281	Kossuth u. 3.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1051
51.	7282	Kossuth u. 4.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	987
52.	7283	Kossuth u. 5.	Pajor-ház	Műemlék	1052/1, 1052/2
53.	7283		Pajor-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1050, 1051, 903, 977, 979, 980, 983, 984, 986, 1053
54.	7284	Kossuth u.	R. k. kápolna	Műemlék (nyilvántartott)	1147/3, 1147/4, 1147/1
55.	7285	Kossuth u. 15.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	880/1, 880/2
56.	7286	Izbég, Rákóczi utca	Római katolikus plébániatemplom	Műemlék	2750
57.	7286		Római katolikus plébániatemplom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2736, 2737/2, 2749, 2751, 2772, 2734/4, 2728/3, 2729, 2722/1, 2730/4

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

58.	7287	Rákóczi u. 30. (volt Lenin u. 8.)	Lakóház	Műemlék (nyilvántar- tott)	2578/1, 2578/2
59.	7288	Kucsera Ferenc u. (volt Május 1. u.)	Római katolikus temp- lom (egykori Csiprovacska-templom)	Műemlék	2362
60.	7288		Római katolikus temp- lom (egykori Csiprovacska-templom) ex-lege műemléki kör- nyezete	Műemléki környezet	2346, 2348, 2350, 2351, 2361, 2363, 2364, 2367, 2368, 2369, 2366
61.	7289	Fő tér	Pestis kereszt	Műemlék (nyilvántar- tott)	2324
62.	7290	Fő tér	Blagovesztenszka-temp- lom	Műemlék	1857
63.	7290		Blagovesztenszka-temp- lom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1847, 1856, 1858, 2304, 2305, 2324
64.	7291	Futó u. 1.	Lakóház	Műemlék	1843
65.	7291		Lakóház ex-lege műem- léki környezete	Műemléki környezet	1842, 1845, 1846, 1847, 2324, 2342, 2343, 2365/1
66.	7292	Fő tér 2-5.	Lakóház, volt kereske- dőház	Műemlék	1846
67.	7292		Lakóház, volt kereske- dőház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1842, 1843, 1845, 1847, 1848, 1850, 1856, 1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2335, 2336, 2339, 2340, 2341, 2342
68.	7293	Fő tér 6.	Görögkeleti szerb iskola, Ferenczy Károly Mú- zeum	Műemlék	1858
69.	7293		Görögkeleti szerb iskola, Ferenczy Károly Mú- zeum ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1847, 1848, 1856, 1857, 1859, 1860, 1861, 1942, 2283, 2290, 2302, 2303, 2304, 2324
70.	7294	Fő tér 7.	Rimszky-ház	Műemlék (nyilvántar- tott)	2283
71.	7295	Fő tér 8.	Lakóház	Műemlék	2304
72.	7295		Lakóház ex-lege műem- léki környezete	Műemléki környezet	1846, 1856, 2291, 2292, 2305, 2307, 2308, 2324
73.	7296	Fő tér 8 /A.	Radubiczky-ház	Műemlék	2305
74.	7296		Radubiczky-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1856, 1857, 2291, 2292, 2304, 2306, 2324
75.	7297	Fő tér 9.	Lakóház	Műemlék (nyilvántar- tott)	2307
76.	7298	Fő tér 10.	Lakóház	Műemlék (nyilvántar- tott)	2308
77.	7299	Fő tér 11.	Nikolics-ház	Műemlék	2309
78.	7299		Nikolics-ház ex-lege mű- emléki környezete	Műemléki környezet	2308, 2310, 2324, 2336, 2339
79.	7300	Fő tér 11 /A.	Lakóház	Műemlék (nyilvántar- tott)	2310
80.	7301	Fő tér 12.	Lakóház	Műemlék	2311
81.	7301		Lakóház ex-lege műem- léki környezete	Műemléki környezet	2291, 2292, 2310, 2312, 2324, 2333/2, 2334, 2335
82.	7302	Fő tér 13.	Lakóház	Műemlék (nyilvántar- tott)	2312
83.	7303	Fő tér 15.	Milics-ház	Műemlék	2335



**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

84.	7303		Milics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2310, 2311, 2324, 2333/2, 2334, 2336, 2337
85.	7304	Fő tér 16.	Lakóház	Műemlék	2335
86.	7304		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2310, 2311, 2324, 2333/2, 2334, 2336, 2337
87.	7305	Fő tér 17.	Kálics-ház	Műemlék	2336
88.	7305		Kálics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2309, 2310, 2324, 2333/1, 2333/2, 2334, 2335, 2337, 2339
89.	7306	Fő tér 18.	Lakóház	Műemlék	2339
90.	7306		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2336, 2337, 2338, 2340, 2341, 2342, 2343
91.	7307	Fő tér 19 .	Jankovics-ház	Műemlék	2339
92.	7307		Jankovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2336, 2337, 2338, 2340, 2341, 2342, 2343
93.	7308	Fő tér 19 /A.	Étterem	Műemlék	2339
94.	7308		Étterem ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2336, 2337, 2338, 2340, 2341, 2342, 2343
95.	7309	Fő tér 20.	Maláty-ház	Műemlék	2341
96.	7309		Maláty-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1856, 1857, 2324, 2339, 2340, 2342, 2343
97.	7310	Péter-Pál u. 6-6/B	Dumtsa-ház	Műemlék	1838, 1839
98.	7310		Dumtsa-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1788, 1789, 1790/2, 1826, 1830, 1831, 1832, 1836, 1837, 1840, 1844
99.	7311	Rab Ráby tér 1. (Gőzhajó u. 9.)	Ráby Mátyás-ház	Műemlék	2249
100.	7311		Ráby Mátyás-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2239, 2241, 2246, 2247, 2248, 2250, 2252, 2254, 2255
101.	7312	Rákóczi u. 2.	Iroda	Műemlék	2330
102.	7312		Iroda ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2319, 2329, 2331, 2332, 2333/2, 2407, 2408, 2412, 2416/2, 2734/2, 2316, 2317, 2318
103.	7313	Rákóczi u. 5.	Martinovics-ház	Műemlék	2319
104.	7313		Martinovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2291, 2292, 2293, 2318, 2320, 2329, 2330, 2734/2
105.	7314	Rákóczi u. 14.	Református templom (egykori Oповacska-templom)	Műemlék	2420
106.	7314		Református templom (egykori Oповacska-templom) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2419, 2421, 2422, 2423, 2428, 2429, 2432, 2433, 2434, 2734/2, 2931, 2934/1, 2935
107.	7315	Római sánc u. 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	878/1
108.	7316	Paprikabíró u. 4.	Római tábor alapfal maradványai	Műemlék (nyilvántartott)	1048, 1047, 1053, 1054, 1060, 1061, 1062/1, 1064/4, 1064/1, 1065, 1066, 1067, 1070, 1071, 1073, 1074, 1046, 1062/2, 1075/3, 1069, 1068, 1064/3, 1063, 1049, 1072
109.	7317	Dunakorzó (volt Somogyi-Bacsó part)	Emlékkereszt	Műemlék (nyilvántartott)	1877
110.	7318	Bogdányi u. 21. (Somogyi-Bacsó part 1. helyett)	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1888/1, 1888/2
111.	7319	Dunakorzó (volt Somogyi-Bacsó part)	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1886

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

112.	7320	Szerb kálvária tér	Görögkeleti kálvária	Műemlék (nyilvántartott)	1308
113.	7321	Pismány	Szabadság forrás foglaltata (Sztara voda)	Műemlék (nyilvántartott)	6884/2, 6884/1
114.	7322	Várdomb	Római katolikus plébániatemplom	Műemlék	2292
115.	7322		Római katolikus plébániatemplom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2291, 2293, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319
116.	7323	Városház tér 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2316
117.	7324	Városház tér 3.	Városháza	Műemlék	2330
118.	7324		Városháza ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2316, 2317, 2318, 2319, 2329, 2331, 2332, 2333/2, 2407, 2408, 2412, 2416/2, 2734/2
119.	7325	Bogdányi utca 2.	Maximovics-ház	Műemlék (nyilvántartott)	2283
120.	7326	Bogdányi út 4.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2281
121.	7327	Bogdányi utca 2.	Maximovics-ház	Műemlék	2282
122.	7327		Maximovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1864, 1942, 2281, 2283, 2290, 2300, 2301, 1859
123.	7328	Bogdányi út 10.	Paulovics-ház	Műemlék	2275
124.	7328		Paulovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1871, 1872, 1942, 2267, 2268, 2272, 2274, 2276, 2277
125.	7329	Bogdányi út 30.	Lakóház	Műemlék	2212
126.	7329		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1881, 1882, 1884, 1942, 2211, 2213
127.	7330	Bogdányi út 32.	Lakóház	Műemlék	2211
128.	7330		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1884, 1885, 1942, 2194, 2198, 2199, 2209, 2212, 2213, 2214, 2216, 2217/1, 2208, 2206, 2200
129.	7331	Bogdányi út (volt Vöröshadsereg útja)	Lakóház	Műemlék	1926/1
130.	7331		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1925, 1927/1, 1942, 1962/2, 1964, 1926/2
131.	7332	Bogdányi út (volt Vöröshadsereg útja)	Preobrazsenszka-templom	Műemlék	2178
132.	7332		Preobrazsenszka-templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1942, 2176, 2177, 2179, 2180, 2194, 2195, 1907, 1908, 1910, 1913
133.	7333	Vastagh György u. 1.	Kovács Margit Múzeum	Műemlék	1848
134.	7333		Kovács Margit Múzeum ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1847, 1850, 1851, 1853, 1854, 1856, 1858, 1861
135.	11086	Kossuth Lajos utca 16.	Római fürdő romjai	Műemlék (nyilvántartott)	974
136.	11287	dr. Nagy L. u. 2.	Ókeresztény temetői kápolna falmaradványai	Műemlék (nyilvántartott)	792, 791

**2.4/5 HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM****HELYI TERÜLETI VÉDELEM**1. Szamarhegy területe:

Határai: Dézsma utca, Dodola utca, Iskola utca, Arzén utca, Temető, Malom utca, Bogdányi utca

A védelmet megállapító rendelet: 16/1993. (VII.16.) Önk. sz. rendelet

*Indokolás:* A Szamarhegy közvetlenül kapcsolódik a műemléki jelentőségű területhez és a városszerkezeti és városképi jelentőségű területhez. Utcahálózata, beépítési módja még megőrizte Szentendre korábbi hangulatát, építészeti és városképi megjelenését.

A jelzett terület a belváros északi részének egyedülálló építészeti karakterét őrzi a XVIII. században kialakult, a szőlőtermesztéshez kapcsolódó pincerendszerével. A város történeti hagyományának továbbélése érdekében megőrzendő.

2. Belváros déli része:

- Kossuth Lajos u.

- Kossuth Lajos u. - Kertész u. találkozási

- Kossuth Lajos u. - Kisfaludy u. találkozási

- Kossuth Lajos u. - Fürdő u. - Lövész u. - Római sánc u. találkozási

- Lövész u. nyugati térfala

- Bükköspart

A védelmet megállapító rendelet: 20/1993. (IX.13.) Önk. sz. rendelet

*Indokolás:* A fenti területen a történelmi várost karakteresen jellemző közterületi térfalak, utcaképi látványok, beépítési módok, beépítési vonalak megőrzendők.

3. Településszerkezet:

A védelmet megállapító rendelet: 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet

*Indokolás:* A településszerkezet részben őrzi a római korban kialakult utcavezetés vonalát, amely a középkorban felvette a ma is meglévő végleges szerkezetét. A kisvárosi város-szerkezet jellegzetes karakterét őrzi.

4. Dalmát utca utcakép: (HRSZ.: 2019, 2023, 2024, 2027, 2028, 2049, 2048)

A védelmet megállapító rendelet: 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet

*Indokolás:* A jelzett épületek a belváros északi szélének jellegzetes még megmaradt építészeti karakterét meghatározó elemei. A város történeti hagyományának továbbélése érdekében megőrzendők.

5. Izbég városrész központi része területén javasolt területi védelem a terven lehatárolt kiterjedésben.

*Indoklás:* történelmi szereppel rendelkező telekszerkezet, utcahálózat, beépítési mód.

**HELYI EGYEDI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK**

1. Kossuth Lajos u. 13. hrsz: 1058 lakóház

2. Kossuth Lajos u. 30. hrsz: 927 kereskedőház

3. Kossuth Lajos u. 12. hrsz: 976 lakóház és kőkeretes kapu

A tulajdonosok magánszemélyek.

A védelmet megállapító rendelet: 20/1993. (IX.13.) Önk. sz. rendelet

*Indokolás:* A jelzett épületek a belváros déli részének építészeti karakterét meghatározó elemek. A város történeti hagyományának továbbélése érdekében megőrzendőek.

<i>sor szám</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Cím/Megnevezés</i>
4.	697	Vasúti villasor 43.
5.	718/1	Vasúti villasor 39.
6.	724	Vasúti villasor 31.
7.	741	Vasúti villasor 29.
8.	735/2	Vitéz u. 1/a.
9.	767/1	Vasúti villasor 25.
10.	818	Attila u. 5.
11.	845	Árpád u. 1.
12.	955	Fürdő u. 3.
13.	956	Fürdő u. 1/a.
14.	957	Fürdő u. 1/b.
15.	980	Kossuth L. u. 6.
16.	986	Petőfi S. u. 2.
17.	1058	Kossuth Lajos u. 13. lakóház
18.	927	Kossuth Lajos u. 30. kereskedőház
19.	976	Kossuth Lajos u. 12. lakóház és kőkeretes kapu
20.	1062/1	Római sánc u.
21.	1069	Római várkert 1.
22.	1106	Kun u. 12.
23.	1108	Kun u. 8.
24.	394/3	Budai kereszt
25.	1245/38	Fehér kereszt (Kálvária út)
26.	1555/1	József A. u. 2.
27.	1788	Kucsera kereszt
28.	1815	Dunakorzó 16.
29.	1832	Péter-Pál u. 5/b
30.	1844	Dunakorzó 11/a
31.	1853	Dunakorzó 10.
32.	1867	Bercsényi u. 4.
33.	1874	Bogdányi u. 11.
34.	1879	Bogdányi u. 13.
35.	1881	Bogdányi u. 15.
36.	1884	Bem u. 2.
37.	1923	Bogdányi u. 35.
38.	1924	Bogdányi u. 37.
39.	1925	Bogdányi u. 39. utcai ablakok
40.	1943	Bogdányi u. 72. épület tömeg
41.	1944	Bogdányi u. 70. épület tömeg
42.	1976	Bartók B. út 13.
43.	1987	Árpád u. 2/a
44.	1988	Dézsma u. 2/a

45.	1992	Dézsma u. 4.
46.	2015	Bartók B. u. 26.
47.	2053	Katolikus temető
48.	2054	Evangélikus temető
49.	2058	Református temető
50.	2079	Martinovics u. 11.
51.	2087	Szerb temető
52.	2098	Iskola u. 4.
53.	2131	Iskola u. 13.
54.	2183	Szerb u. 7/a
55.	2186	Szerb u. 7.
56.	2198	Bogdányi u. 34/b
57.	2205	Munkácsy M. u. 13. Duna felőli homlokzat
58.	2232	Bartók B. u. 5.
59.	2233/1	Bartók B. u. 3.
60.	2233/2	Bartók B. u. 3.
61.	2233/3	Bartók B. u. 3.
62.	2243	Gózhajó u. 5.
63.	2245	Gózhajó u. 7.
64.	2246	Rab Ráby tér 7.
65.	2248	Gózhajó u. 9.
66.	2251	Rab Ráby tér 3.
67.	2255	Hunyadi u. 2.
68.	2261	Pátriárka u. 5.
69.	2273	Bogdányi u. 14.
70.	2284	Alkotmány u. 1.
71.	2285	Hunyadi u. 1.
72.	2288/2	Alkotmány u. 7.
73.	2292	Templomtéri templom keresztje
74.	2293	Templom tér
75.	2295	Templom tér, Alkotmány u. 14.
76.	2297	Alkotmány u. 12.
77.	2317	Rákóczi u. 2.
78.	2325	Rákóczi u. 8.
79.	2346	Dumtsa J. u. 3.
80.	2354	Dumtsa J. u. 9.
81.	2360	Kucsera F. u. 4/a.
82.	2362	Péter-Pál templom keresztje
83.	2369	Kucsera F. u. 5.
84.	2387	Bükkös part 25/a.
85.	2389	Kör u. 5. kőtábla
86.	2406/1	Kanonok u. 2.
87.	2406/2	Kucsera F. u. 1/a.

88.	2418	Rákóczi u. 10.	103.	3306	Szentlászlói út 123.
89.	2433	Rákóczi u. 16.	104.	3307	Szentlászlói út 121.
90.	2435	Rákóczi u. 18.	105.	3312	Szentlászlói út 117.
91.	2436	Rákóczi u. 20.	106.	3337	Szentlászlói út 81.
92.	2441	Tiszteletes u. 4.	107.	3732/4	Ady Endre út 6.
93.	2571	Zene köz	108.	3734	Ábrányi villa
94.	2572	Szent István u. 5.	109.	3642	Sztaravodai úti kereszt
95.	2866	Szentlászlói út 29.	110.	3684	Zsidó temető
96.	2909	Fulco deák u. 16.	111.	4122	Körte u. 1.
97.	2931	Rákóczi F. u. 15.	112.	4416/3	Ady Endre út 20.
98.	2942/1	Toldi F. köz	113.	4428/4	Orbán kereszt
99.	3010	Anna u. 22.	114.	7346	Cseresznyés út 160.
100.	3019	Anna u. 3.	115.	7505	Csóka u. 85.
101.	3047	Gellért u. 1.	116.	7506	Csóka u. 87.
102.	3305	Szentlászlói út 125.	117.	8634/4	Vörös kereszt (Kálvária út)

Tulajdonos: Szentendre Város Önkormányzata, egyházak, magánszemélyek

A védelmet megállapító rendelet: 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet

Indokolás: A jelzett épületek a belváros építészeti karakterét meghatározó elemek. A város történeti hagyományának továbbélése érdekében megőrzendők.

## 2.5. SZENTENDRE VÁROS KÖZLEKEDÉSE

### 2.5/1 KÖZÚTHÁLÓZAT

#### **Térségi kapcsolatok**

Országos főutak

*Meglévő:*

*I. rendű országos főút:*

- 11. sz. I. rendű főút (Budapest – Szentendre - Esztergom), útkategória: K.III.B.

Országos mellékutak:

*Meglévő:*

- 1108. jelű Szentendre – Üröm összekötő út (Kalászi út, útkategória: K.V.B. )
- 1112. jelű Szentendre – Pomáz összekötő út (Dobogókői út, útkategória: K.V.B. )
- 1116. jelű Szentendre – Visegrád összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 11112. jelű Szentendre – Paprét összekötő út (Sztaravodai út, útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 11113. jelű Szentendre bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 11114. jelű Lajosforrás bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

*Tervezett:*

- Tehermentesítő út Útkategória: K.V.B.
- Budakalász északi elkerülő út folytatása a Déli Dunahíd felé (útkategória: K.V.A.)

#### **Városi úthálózat:**

Városi főutak:

*Meglévő, megmaradó:*

*I. rendű főutak:*

2017. 07. 27.

11. sz. országos főút településen áthaladó szakaszai

*II. rendű főutak:*

az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai

Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

*Meglévő, megmaradó:*

- Vasúti villasor
- Kőzúzó utca
- Rózsa utca
- Római Sándor út
- Pomázi út
- Kálvária út
- Radnóti sétány
- Egres út (11. sz. főút – Törökvölgyi út)
- Törökvölgyi út
- Barackos út
- Cseresznyés út
- Barackvirág utca
- Irtás utca
- Boldogtanyai út
- Tegez utca

*Tervezett:*

- Új déli gyűjtőút (11. sz. – a tervezett híd országos mellékútja)
- Kálvária út új szakasza
- Új gyűjtőút (Szentlászlói út – Sztaravodai út Pásztor utca északi folytatása)

A tervezett gyűjtőutak részben új nyomvonalszakaszok kiépítésével, részben meglévő útszakaszok keresztmetszeti paramétereinek bővítésével, közterületi szélességük növelésével jönnek létre a tervezett lakóterületi, illetve gazdasági fejlesztési területek megközelíthetőségének, feltárhatóságának biztosítása érdekében.

*Átépítendő, illetve kiépítendő csomópontok:*

- 11. sz. főút – Budakalász elkerülő útjának folytatása, külön szintű csomópont
- 11. sz. főút – Kalászi út csomópontjának bővítése keleti ággal (új gazdasági területet feltáró kiszolgáló út)
- 11. sz. főút – Dobogókői út csomópontjának bővítése keleti ággal (tervezett gyűjtőút a Déli Duna-híd irányába)
- 11. sz. főút – Rózsa utca csomópontjának bővítése balra kanyarodó sávokkal (közterületi szélesség növelése)
- Tehermentesítő út – Kalászi út tervezett csomópontja
- Tehermentesítő út – Dobogókői út tervezett csomópontja
- Tehermentesítő út – Rózsa utca tervezett csomópontja
- Tehermentesítő út – Pomázi út tervezett csomópontja
- Tehermentesítő út – Kálvária út tervezett csomópontja
- Tehermentesítő út – Szentlászlói út tervezett csomópontja
- Tervezett északi gyűjtőút – Pásztor utca csomópontja
- Sztaravodai út – tervezett gyűjtőúti csomópontja

Tervezett/átépülő közúti hidak:

- *Duna híd*

A híd térségi jelentőségű útszakaszon valósul meg, amely a Budakalász elkerülő út keleti irányú folytatása a 11. sz. főúttól a Szentendrei-sziget irányába. Az útszakasz különszintű csomóponttal kapcsolódik a 11. sz. főúthoz.

- a Bükkös patakon új közúti híd épül a Frangepán utca – Pilisi utca között

2017. 07. 27.

- Átépitendő/fejlesztendő közúti híd a Bükkös-patakon átvezető János utcát és Kovács László utcát összekötő híd.
- A Bükkös patakon átvezető (gépjárművek által használt) gázlók megszüntetése szükséges forgalombiztonsági és környezetvédelmi okokból. A közúti hídkapcsolat megépítése annak forgalomvonzó hatása miatt nem kívánatos a Bükkös patak középső szakaszán, vagyis a 11. sz. főút és Izbég alsó között.

Vasúti átjárók:

*Meglévő:*

- Szintbeni vasúti átjáró a Rózsa utcánál (jelzőlámpás forgalomirányítás, HÉV-vonal)

*Tervezett:*

- Szintbeli vasúti átjáró a Tehermentesítő út nyomvonalán, Pomáz területén

## **2.5/2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS**

### */2.1. Közúti közösségi közlekedés*

Intermodális csomópont megvalósítása

A város közösségi közlekedési rendszerében tervezett legjelentősebb fejlesztés a HÉV-végállomás környezetében megvalósítandó Intermodális csomópont lesz, amely a helyi és helyközi autóbusz-állomás és a HÉV-végállomás rendezése mellett P+R parkolófelület bővítését, a kerékpáros közlekedés feltételeinek javítását és szolgáltatási, kereskedelmi funkciók betelepítését is jelenti. Az Intermodális csomópont kerékpáros megközelítéséhez kerékpáros nyomvonalak, valamint egy új kikötő is tervezett.

Az Intermodális csomópont kialakításának fő célja a közösségi közlekedés vonzóvá, kényelmesebbé, utas-baráttá fejlesztése és így az egyéni közlekedés lehetőségek szerinti visszaszorítását szolgálja.

A helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára más létesítmény, nagyobb felület nem tervezett. A menetrendszerű autóbusz- és a vasúti közlekedés, valamint a vízi közlekedés együttműködése a település fenntartható közlekedésének fejlesztésében elengedhetetlen.

### */2.2. Kötőpályás közösségi közlekedés*

*Meglévő, megmaradó:*

- H5-ös jelű HÉV vonal (Budapest, Batthyány tér – Szentendre)

*Megállóhelyek:*

- Pannónia-telep
- Szentendre

Mindkét megállóhelyen a megközelíthetőség javítása, P+R és B+R parkolók kialakítása tervezett.

## **2.5/3 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS**

*Meglévő nyomvonalak:*

- EuroVelo 6 kerékpárút: a Dunával párhuzamosan haladó, észak-déli irányú kerékpáros nyomvonal

- Bükkös-patak menti nyomvonal (Dunapart – Bükkös-patak – Lévai utca – Kovács János utca – Vajda Lajos utca – Szentlászlói út - Sas utca)

*Tervezett nyomvonalak:*

Térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak:

- Szentendre, Belváros – Pilisszentlászló (Bükkös-patak - Szentlászlói út – 11112. j. országos mellékút)
- Szentendre, Belváros – Pomáz (Duna korzó – Bolgár utca – Hév-végállomás – Közúzó utca – Vasúti villasor – Pipacs utca – Pomázi út)
- Szentendre, Déli városrész – Pomáz (Dobogókői út)
- Szentendre – Szigetmonostor (Postás strandnál tervezett kerékpáros Duna-híd)

Turisztikai nyomvonalak:

- Lajos forráshoz vezető kerékpáros nyomvonal (11114. j. út mentén)
- Bükkös-patakkal párhuzamos kerékpáros nyomvonal (Szentlászlói út – 11113. j. út mentén)

Helyi kerékpáros törzshálózat:

- Belváros – Skanzen (Bükkös-patak – Eötvös utca -Templom utca – Vasvári Pál utca – Koltói Anna utca – Pásztor utca – Tuja utca – Tiszafa utca)
- HÉV-végállomás - Püspökmajor (HÉV-végállomás – tervezett kiszolgáló út – Közúzó utca – Vasúti villasor – Szofrics Pál utca – Mathiasz utca – Pipacs utca – Kálvária út)

Helyi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak:

- Papszigeti nyomvonal (Sziget utcai bekötés)
- Forrás utca (Szarvashegy)
- Szentlászlói út – Pipacs utca kerékpáros átkötés
- Izbég – Ady Endre út kerékpáros nyomvonal (Vasvári Pál utca – Sztaravodai út – Hold utca – Egres út – Mandula utca)

Tervezett kerékpáros hidak:

- Szentendre – Szigetmonostor Duna-híd (kerékpárosok és gyalogosok számára fenntartott híd) alternatív helyszínei: Határcsárda térségében, Városközpontban a Teátrum térségében, vagy a Strand utca folytatásában.)
- Papsziget, déli (kerékpáros) híd
- Bükkös-patak hídja (EuroVelo nyomvonalon)
- Dera-patak hídja (EuroVelo nyomvonalon)

A tervezett kerékpáros infrastruktúra típusa (önálló kerékpárút, közös gyalog- és kerékpárút, kerékpársáv, illetve kerékpáros nyom) az egyes nyomvonalakon részletes tervezés során határozható meg. A Szerkezeti Tervhez csatolt mintakeresztszelvények mutatják egyes útszakaszokon az adott szabályozási szélességben elhelyezhető kerékpáros infrastruktúra-elemeket.

## **2.5/4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS**

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezett. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási terv biztosítja majd. A Duna korzó forgalomcsillapításával, a



közúti forgalom korlátozott beengedésével a gyalogosforgalom számára fenntartott felületek aránya növekedhet.

### **2.5/5 Parkolás**

*Jelentősebb, meglévő közhasználati parkolófelületek:*

- HÉV-végállomás, P+R parkoló
- Teátrum utca térségében lévő parkoló
- Pátriarka utcai parkoló
- Áprily Lajos téri – Martinovics utcai parkolók
- Belváros, Bükkös-part parkolói
- Paprikabíró utcai parkoló
- Dunakanyar körút – Dózsa György út - Duna korzó találkozásában lévő parkoló
- Bolgár utcai parkoló a telek beépítéséhez rendelt

*Tervezett közhasználati parkolók:*

- Intermodális csomóponthoz tervezett P+R parkolófelület
- Pannóniatelep HÉV-megállónál tervezett parkolófelület
- Déli városrészben tervezett parkoló turistabuszok és személyautók számára
- Postás strand parkolója (részben közterületen, részben építési telekhez rendelt)
- Gulyás utca (Egres utcai új óvoda kiszolgálására tervezett parkolók)
- Egres utca végén tervezett közpark parkolója
- Vasvári Pál utca végén tervezett közpark parkolója

### **2.5/6 VÍZI KÖZLEKEDÉS**

*Kikötők*

*Meglévő, megmaradó (fejlesztendő):*

- Szentendre – régi hajóállomás
- Szentendre, hajóállomás

*Tervezett:*

- Postás Strand (BKK-agglomerációs hajójárat új kikötője)

## 2.6. SZENTENDRE VÁROS KÖZMŰELLÁTÁSA

A településszerkezeti terv készítésénél, az egyes területrészek hasznosítási lehetőségét a közművek két szempontból befolyásolják. Az egyik figyelembe veendő szempont a közműveket érintő természeti és művi adottságok helyfoglalása, a másik szempont, hogy csak olyan területfelhasználás kerüljön kijelölésre, amelynek optimális funkcionálásához szükséges közműellátása - aránytalan költség ráfordítási igény nélkül - megoldható legyen.

Az első csoportban tehát azok a közművekhez kapcsolódó természeti és művi adottságok tartoznak, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ezek a források, kutak, élővizek és a közműbázisok, gerinchálózatok, létesítmények és védőterületeik, amelyek vagy adottságuk alapján helyhez kötöttek, vagy kiváltásuk aránytalan költségigényű, ezeket a szerkezeti terv készítésekor korlátozó adottságnak kell tekinteni.

A második csoportba azok a közműfejlesztési feladatok tartoznak, amelyben a településtervező által javasolt területhasznosítás közműellátási lehetőségét biztosítják.

### **A szerkezeti terv készítésénél figyelembe veendő korlátozó közmű adottságok:**

#### *Vízellátás területén:*

- a források,
- a vízmű kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidomai,
- a termálvíz kút,
- a vízellátás bázisát jelentő vízmű telkek gerincelosztó vezetékek és műtárgyai
- a regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai,
- a kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területként lehatárolt területek.

#### *Szennyvízelvezetés, kezelést érintően:*

- a szennyvíztisztító telep és annak védőidoma,
- a szennyvízgyűjtő hálózat gerincét jelentő regionális főgyűjtő nyomvonala és műtárgyai, azok védelmét nyújtó védőidomai.

#### *Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:*

- a Szentendrei-Duna-ág és a patakok (Dera-patak, Bükkös-patak, Sztaravoda-patak, Sztelin-patak, Sziklás patak) nagyvízi mederhez tartozó szakaszai,
- az árvízi védekezés sávja és műtárgyainak helyigénye,
- a fakadó vízzel veszélyeztetett sáv,
- a gödörösást korlátozó sáv,
- a Szentendrei-Duna-ág, vízfolyások, patakok, tavak parti sávjai,
- a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai,
- a földhivatali térképen vízgazdálkodási területként nyilvántartott területek, telkek fenntartása,
- a záportározók.

#### *Villamosenergia ellátás vonatkozásában:*

- 132 kV-os hálózat nyomvonala és biztonsági övezetének helyigénye
- tervezett 400 kV-os hálózat feltételezett nyomvonala

#### *Földgázellátással kapcsolatosan:*

- a nagynyomású szállítóvezetékek, létesítményei, anódvezeték és azok 22-22m, 25-25m, 42-42m, és 1-1m-es biztonsági övezeteinek helyigénye,
- gázátadó állomás és 100m-es biztonsági övezete

2017. 07. 27.

- fáklyavezeték és fáklya 8-8m, R-100m-es biztonsági övezete
- városi gázfogadó és 10m-es biztonsági övezete
- nagyközép-nyomású regionális szerepű és helyi gerincelosztó hálózat nyomvonala, létesítményei és azok 9-9 m-es biztonsági övezete.

*Távhőellátással kapcsolatosan:*

- bázisa és annak helyigénye

*Elektronikus hírközlés vonatkozásában:*

- a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

A műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, -nagyon indokolt esetben- a területfelhasználást korlátozó adottságként rögzített hálózatoknak és létesítményeknek is a helyváltogatására, de a megvalósításának nincs gazdasági realitása.

### **A javasolt területfejlesztések igényei szerinti közműellátásához szükséges közműfejlesztési feladatok:**

A településfejlesztési javaslat készítésénél figyelembe kell venni azokat a közműves adottságokat, amelyek egyrészt előnyösen hasznosíthatók, másrészt hátrányosan feladatokat okoznak. A város kedvező természeti adottsága a jó levegője, a felszíni (Szentendrei-Duna-ág és a patakok) és felszín alatti vizekben (vízbázisokban) való gazdagsága, de ezek egyben a településfejlesztési feladatokat adó és korlátozó adottságok is.

*A levegőtisztaság javítása* a környezetterhelés csökkentését igényli, amely a szennyező energiahordozók alkalmazásának csökkentésével érhető el, ez az energiaellátás vonatkozásában jelent fejlesztési feladatokat.

A város *vízminőség védelmi* szempontból a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint, fokozottan érzékeny, ezen belül, kiemelten érzékeny területen fekszik, továbbá az országos vízminőség védelmi területek övezete is érinti. Ez az adottság a szennyvízelvezetés közcsatornás elvezetésének település szintűre fejlesztésének mielőbbi megoldását igényli.

*A felszíni vizek* igényesebb elvezetésének megoldási igénye már régóta ismert, ennek rendezését fogja szolgálni a készülő felszíni vízrendezési tanulmány.

A közműfejlesztéseket úgy kell megvalósítani, hogy biztosítani lehessen:

- az egymás mellett élés békességét közműves problémák ne nehezítsék (pl házi úszómedencék ürítése, stb),
- a közműellátás hálózatai a közterületeket terheljék,
- a gravitációs elvezetés megoldásának kényszere esetén a szükséges szolgálmi jogok rendezése megtörténjen,
- a településen a környezeti állapot javuljon,
- a fenntartási költségek csökkenjenek,
- a megújuló energiahordozók alkalmazása nagyobb tért kaphasson,
- a település a klímaváltozás várható hatásaira felkészüljön, ezért biztosított legyen:
  - az utcafásítás lehetősége,
  - az átszellőzés,
  - a mesterséges hűtés energiafogyasztásának környezetbarát megoldása megújuló energiahordozóval,
  - a szélsőséges csapadékesemények elvezetése,
  - a vízelvezető hálózat tehermentesítését szolgáló vízvisszatartás megoldása,

- a természeti adottságú élővizek, a Szentendrei-Duna-ág és a patakok előnye hasznosuljon, a hátránya csökkenjen,
  - az élővizek tényleges helyfoglalásának és a kijelölt medrének összehangolása
  - az élővizek vízszállító képességének javítására a záportározás lehetőségének megoldása
  - az élővizek kritikus szakaszainak rendezése
- a településen élhetőbb, komfortosabb életkörülmények alakulhassanak ki

A közműfejlesztést úgy kell megvalósítani, hogy a településfejlesztési javaslat által elvárt ellátási igények kielégítése érdekében jelentkező közművesítési feladatokat és a közműfejlesztési célkitűzések egyidejűleg teljesüljenek.

A korábbi tervekben is szereplő, de még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint az új funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt belterületi területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítását kell megoldani, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetését kell biztosítani. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő ellátási igény is.

A külterületen beépítésre szánt új használati mód megváltoztatás közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak is legalább a részleges közműellátása biztosítható, úgy, hogy a szennyvízelvezetés, elhelyezés a legkisebb környezetkárosítás, veszélyeztetés nélkül legyen megoldható, az erre vonatkozó helyi építési szabályzatban rögzített előírások szigorú betartásával.

A külterületen beépítésre nem szánt (pl. erdő, vagy Má, stb) új használati mód megváltoztatás esetén, közműves szempontból, amennyiben megengedett emberi tartózkodást is szolgáló új épület, építmény elhelyezése, annak közműves feltétele, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A javasolt új funkcióváltás alapján megengedett beépítési, illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódnak a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigényeik. Ezzel az új javasolt és a fenntartott fejlesztési lehetőségek területei jelentkező új közműigények és a meglévő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ennek az összesített közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell vizsgálni. A nagytávlatú megvalósítási szándékkal is csak olyan területhasznosítási fejlesztési lehetőség kerülhet rögzítésre, amelynek funkcionális ellátásához szükséges és a környezetvédelmi igényeket kielégítő megfelelő közműellátása biztosítható.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével. Jelentősebb hálózatfej-

lesztésre a nagyobb közműigényű fejlesztési területek ellátásánál kell számolni. Ezek közmű-ellátásához is a hálózatfejlesztéseket a meglévő hálózatokhoz csatlakozással, azok továbbépítésével kell megoldani, a hálózati rendszer szükséges kapacitásbővítésének a megoldásával.

### **Közművenkénti fejlesztési feladatok**

#### *Vízellátás*

A település vízbeszerzés szempontjából kedvező adottságokkal rendelkezik, így a többlet víz-igény kielégítésének bázis szinten akadálya nem várható. A szolgáltató DMRV Zrt a szükséges hálózatfejlesztések megvalósításával az igények kielégítését biztosítani tudja, korlátot a hálózatfejlesztéshez szükséges gazdasági fedezet rendelkezésre állása okozhatja.

A tűzvíz ellátásnál a területfeltárásokat szolgáló úthálózat kialakítása okoz problémát. A volt zártkertes területek üdülővé, majd lakóterületté válásánál a megfelelő szabályozási szélességű közutas feltárás helyett a magánutas feltárás alkalmazása településrendezési szempontból és közlekedési szempontból is javasolható, de abban csak magán vízhálózat üzemelhet, amelynek üzemeltetése megfelelő biztonságot a tűzvíz ellátáshoz nem biztosít. Ezeknek a telkeknek a tűzvíz ellátását egyedileg kell meghatározni. A magánutas területfeltárás feltétele, hogy a tűzvíz ellátás az érintett hatóság által is elfogadott legyen.

A vízellátás fejlesztéseként kell említeni, hogy Szentendre rendelkezik termásvíz kúttal, de annak hasznosítása nem megoldott. A termásvíz hasznosítása településfejlesztő hatású is lehet, ha az nem csak fürdőfejlesztési célokat szolgál, hanem azt kiegészítő funkciókkal együtt üzemeltetve gazdaságossá tudják tenni. Kiegészítő funkciók nélkül a gazdasági rentabilitása nem várható.

#### *Vízvezetés*

A településen csak elválasztott rendszerű vízvezetés létesíthető. A még előforduló egyesített rendszerű vízvezetés elválasztottá tételét meg kell oldani.

#### *Szennyvízvezetés fejlesztése*

A közelmúltban megvalósított csatornaépítések ellenére jelentős hálózatfejlesztési feladatok jelentkeznek a közüzemű vízellátásban már részesülő, de közcsatorna hálózattal nem rendelkező településrészekben. *A beépítésre szánt területen, illetve a belterületen vízhálózatot fejleszteni, új közüzemű vízellátó hálózatot, csak a szennyvízhálózattal együtt és egyidejű üzembe helyezéssel lehet építeni.*

A szennyvízgyűjtő hálózaton gondot a szennyvízátelövő műtárgyak okoznak. A város település topográfiai adottsága a gravitációs hálózati rendszer fenntartását, kialakítását lehetővé teszi, de ehhez társul, hogy a mélypontokról a továbbvezetést áttemelő műtárgyakkal kell megoldani. Az áttemelő műtárgyak megfelelő védelem kiépítése nélkül bűdösek, bakteriálisan szennyeződést okozhatnak, ezért védőtávolság igényűek. Ennek csökkentése érdekében *szükséges a meglévők utólagos védelmének megoldása, újaknak kiépítése már csak védelemmel együtt történhet.*

Szennyvízvezetés terén szűk keresztmetszetet a szennyvíztisztító telep okoz. kapacitása korlátozott és jelenlegi 300 m-es védőtávolság igénye korlátozza környezetének a fejlesztési lehetőségét. Ezért szükséges lenne a szennyvíztisztító telep jelenlegi helyén, a telkén belül a kapacitásbővítést úgy megoldani, hogy a város várható igényeinek a kielégítését a vállalt regionális fogadóképessége mellett biztosítani tudja és a tervezett technológiája alkalmas legyen a védőtávolság csökkentésére.

#### *Csapadékvíz elvezetés*

2017. 07. 27.

A város területi fejlesztése, az új beépítések létrejötte a területek burkoltsági arányának a növekedését okozza, miközben a városban a csapadékvíz elvezetés már jelenleg is a legkevésbé rendezett közmű-ág. A jelenlegi csapadékvíz elvezető hálózatának jelentős hányadát a természet alakította ki, a víz útja rendezetlenül magántelkeken halad keresztül. Egyes vízvezető szakaszokon feltöltésekkel a víz útját szűkítették, elterelték, telkének használatát a közlekedés igényével megosztották. A jelenleg készítés alatt álló vízrendezési tanulmánynak megoldást kell adni a vízvezető rendszer tényleges helyigényéről, az elvezetés gravitációs rendszerének megőrzése miatti magántelken való átvezetés fenntartási és annak szolgalmi jogi rendezési igényéről. Továbbá a vízvezetés nyílt árkos és zárt csatornás megoldásának területi lehatárolásáról, a helyi vízvisszatartás lehetőségéről, záportározás kiépítési igényéről. Ezek tervi tartalmat befolyásoló eseteit, tervmódosítással majd biztosítani kell.

#### *Felszíni vízrendezés, árvízvédelem*

A felszíni vizek befogadójaként rendelkezésre álló patakok, vízfolyások mederrendezését szükségessé teszi, hogy a medrek telke és a valóságos nyomvonala nem mindenhol esik egybe, továbbá karbantartásuk hiányossága miatt a szélsőségesebb csapadékesemények elvezetésére nem alkalmasak. A vizek folyásának mederbe való visszarendezését meg kell oldani. A mederkarbantartást meghaladó beavatkozások esetén, a mederrendezés igényekor a tényleges mederszükséglet felülvizsgálandó. A meder keresztmetszetének, helyének megváltoztatása csak vízjogi engedéllyel történhet. Vízjogi engedély hiányában a vízfolyások, árkok jelenleg kijelölt medre sem nyomvonalában, sem keresztmetszetében nem változtatható meg.

A vízfolyások, patakok, árkok parti sávját a szabályozási tervben ki kell jelölni.

Szentendrét érinti a keleti határán végighaladó Szentendrei-Duna-ág nagyvízi medre, amely a *Bükkös-patak, Dera-patak, Sztaravoda-patak* medrének torkolata környékére is kiterjed. Az utóbbi években megnövekedett árvízi események szükségessé tették a Dunán levonuló árhullámok kezelésére, a nyílt árterek használatára új kormányrendelet alkotását. A kormányrendelet 2014-ben (83/2014 (III.14.)) megjelent, de az abban elrendelt, vízügyi ágazat által elkészítendő nagyvízi mederkezelési terv a mai napig nem került jóváhagyásra. Így a településrendezési eszközökbe (sem a településszerkezeti tervbe, sem a helyi építési szabályzatba) annak rendelkezéseit beépíteni nem lehet.

A jelenleg is hatályos elsőrendű védvonal és a meder közötti hullámtéri területen beépítésre szánt területek vannak, amelyek közül az egyeztetés alatt álló nagyvízi mederkezelési terv szellemiségének az ismerete alapján, ahol van lehetőség a területhasznosítás megváltoztatására annak kártalanítási igénye nélkül, azt a terv igyekezett figyelembe venni. A már meglévő beépítéseken, a már elhatározott fejlesztéseken, amelynek megváltoztatása kártalanítással lenne csak megoldható, azokat érintően a kártalanítási fedezet hiánya miatt változtatás nem tervezett.

A nagyvízi mederre alkotott kormányrendeletként is elfogadott előírások sem kezelhetők, mert jellemzően csak üdülő területek előfordulásával foglalkozik, miközben az érintett nagyvízi meder területen egyéb területhasznosítások is előfordulnak, nem csak Szentendrén, hanem valamennyi nyílt árteres településen.

*Az előírások közül betartásra került, hogy az érintett sávban új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.*

#### *Villamosenergia ellátás*

A település villamosenergia ellátásának bázisa a Pomázi 132/22 kV-os alállomás. Az állomás közelsége, tervezett fejlesztése villamosenergia ellátás szempontjából kedvező, így a többlet villamosenergia igény kielégítésének bázis szinten akadály nem várható. A szolgáltató ELMŰ

2017. 07. 27.

Hálózati Kft a szükséges hálózatfejlesztések megvalósításával az igények kielégítését biztosítani tudja, korlátot a hálózatfejlesztéshez szükséges gazdasági fedezet biztosítása okozhatja. Szentendre közigazgatási területét érinti az OTrT-ben és a BATrT-ben jelölt 400 kV-os távlati átviteli hálózat nyomvonala.

A megyei főépítész kérésére a magasabb rendű tervekkel való egyezés érdekében az OTrT-ben szereplő nyomvonal jelölésre kerül a szerkezeti tervben. Ezért Szentendrét érintően jelölésre került a 132 kV-os hálózat nyomvonala mellé a tervezett 400 kV-os átviteli hálózat nyomvonala, mely később pontosításra kerül.

#### *Földgázellátás*

A település földgázellátásának bázisa Szentendre területén üzemel, így az átadóállomás közelsége miatt a tervezett fejlesztések gázellátása bázis szinten nagyon kedvezően megoldható. A még jelenlegi szolgáltatóként jegyzett TIGÁZ Zrt. a szükséges hálózatfejlesztések megvalósításával a tervezett fejlesztések ellátásához szükséges új igények kielégítését biztosítani tudja, korlátot a többi közműellátáshoz hasonlóan a hálózatfejlesztés megvalósításához szükséges gazdasági fedezet biztosítása okozhatja.

A TIGÁZ Zrt., az erre vonatkozó előírások teljesítésére 2016. október 1.-én az egyetemes gázszolgáltatást beszünteti. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal a FŐGÁZ Zrt.-t jelölte ki egyetemes szolgáltatásra, így a FŐGÁZ Zrt veszi át az ellátás feladatát.

#### *Táv hőellátás*

A jelenleg üzemelő távhőellátás a lakótelep hőigényét elégíti ki. Feladata továbbra is a lakótelep ellátása mered, reálisan a hőellátó körzete nem fog változni.

### **Elektronikus hírközlés**

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

Szentendre vezetékes hírközlésében érdemi változás nem várható. Jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja a szolgáltatást, ő a hálózati engedélyes. A Budapest szekunderközpontához tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Szentendre vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A bázis Szentendrén üzemel, így az új igények kielégítéséhez szükséges műszaki bázis háttér hiánya nem várható. A vezetékes elektronikus hírközlési szolgáltatás alanyi jogú, a hálózatépítést pedig a hálózatengedélyes szolgáltató saját fejlesztésként építi ki, figyelembe véve a helyi szabályozási előírásokat. A hálózatépítés földalatti elhelyezéssel épül, település-szerkezeti tervet érintő hatása nem várható. A hálózatépítéshez szükséges gazdasági fedezetet a szolgáltató biztosítja, a szolgáltatás feltételeiről a leendő fogyasztójával szolgáltatási megállapodást köt.

#### *Vezeték nélküli hírközlés*

Szentendrén, mint agglomerációs településen nagyon fontos a vezeték nélküli szolgáltatás megfelelő lefedettséggel való rendelkezésre állása. Ehhez szükséges építmények megjelenésükkel érintik a településszerkezeti tervét is, a szolgáltatás érdekében újabb építmények elhelyezési igényével is kell számolni. Ennek szabályozása a helyi építési szabályzatban javasolt.

## 2.7. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 2.7/1 A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TERMŐFÖLD VÉDELME

Az OTrT szerint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület Szentendre közigazgatási területének délkeleti részén, a Tófenék városrészen található. A földhivatali nyilvántartás szerint, korábbi Településszerkezeti tervben fejlesztési területként nem tervezett területeken átlagosnál jobb minőségű szántóterületek található a Tófenéken kívül kisebb foltokban az Izbég—Csicserkó városrészben. Átlagosnál jobb minőségű szőlő-, gyümölcs és rét művelési ágban levő területek helyezkednek el kisebb foltokban a Kőhegyen és a Kőhegy alján. A fejlesztési területek kijelölésekor e területek figyelembevételre kerültek. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A mezőgazdasági területek Szentendre közigazgatási területén nitrátérzékeny területek. Ezen a területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni. A nem megfelelő és már üzemelő vagy engedéllyel rendelkező állattartó telepek trágyatároló műtárgyai helyett szigetelt trágyatárolókat kell megépíteni. A vonatkozó jogszabályok szerint állattartó telep nem létesíthető és meglévő nem bővíthető.

Több csúszásveszélyes területet is található Szentendre közigazgatási területén, a területek lehatárolását a „Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek—Környezetvédelem, közmű, honvédelem” tervlap tartalmazza. Csúszásveszélyes területeken építmények külön jogszabályban, szabványban (EUROCODE 7) meghatározott geotechnikai (talajvizsgálatai) jelentés alapján helyezhetők el.

Korábbi tevékenységből adódóan a Dózsa György úti volt szovjet laktanya területén és környezetében elsősorban halogénezett szénhidrogén szennyezés valószínűsíthető. A szennyezett területen (Lsd.: „Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek—Környezetvédelem, közmű, honvédelem” tervlap) új építmények elhelyezése kármentesítést követően lehetséges.

### 2.7/2 FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A vonatkozó jogszabályok alapján Szentendre felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába — ivóvízbázis-védelmi területek — tartoznak. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a felszínalatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet.) Szentendre területét az alábbi, végleges kijelölésű, határozatba foglalt hidrogeológiai védőterület és védőidom kijelöléssel rendelkező vízbázisok érintik:

- Szentendre Regionális Déli Vízbázis
- Szentendre Pap-sziget Vízbázis
- Szentendre Északi Vízbázis

A vízbázisok védőterületeivel és hidrogeológiai védőidomaival érintett területek lehatárolását a „Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek—Környezetvédelem, közmű, honvédelem” tervlap tartalmazza. A vízbázisok védőterületein és hidrogeológiai védőidomain belül tevékenységek folytatása, építményeket elhelyezése során a vonatkozó országos szintű jogszabály (jelenleg a vonatkozó jogszabály a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szol-



gáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet 5. sz. melléklete), a biztonságba helyezési terv, valamint a vízbázisok védőterületének kijelöléséről és kialakításáról szóló határozatok előírásainak betartásával történhet.

A közigazgatási területen az OTrT-ben lehatárolt „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területek találhatóak. E területekről a szennyvíz kivezetendő.

A bányászati tevékenység révén kialakult Lupa-tó térségében tervezett rekreációs rendeltetésű terület hasznosítás a szennyvizek környezetszennyezés nélküli elvezetése és ártalmatlanításának biztosítása esetén lehetséges.

Szentendre meghatározó felszíni vízfolyása a Szentendrei-Duna-ág.

A város jelentősebb kisvízfolyásai a Dera-patak, a Bükkös-patak, a Sztaravoda-patak, a Sztelin-patak és a Sziklás-patak.

### **2.7/3 LEVEGŐTISZASÁG-VÉDELEM**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló jogszabály szerint Szentendre az „1. Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet)

A település levegőminőségének alakulásában jelentős szerepe van a Visegrádi-hegység és a Duna-folyam közötti völgyeknek és a völgyek zöldfelületeinek. Ezen átszellőző csatornák beépítésmentessége biztosítandó, a völgyekben a zöldfelületek területének növekedése biztosítandó.

Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők.

A védett természeti területek, - természeti emlékek területe és a Natura 2000 területek levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek tekintendők, e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó szigorúbb, levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be.

Levegőtisztaságvédelmi szempontú védelmi övezetet igénylő létesítmény oly módon helyezhető el, hogy a védőterületen belül nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

### **2.7/4 ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENT VÉDELEM**

A település zajterhelését leginkább a városon átmenő közúti forgalom zaja okozza.

A fejlesztési területeken azon épületek, amelyek zajtól védendő helyiségeket tartalmaznak, oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)

Új közút, és kötőpályás közlekedési létesítmény nyomvonalának vezetése a Településszerkezeti terven elhatározott területfelhasználások figyelembevételével történhet, az engedélyezés során a zajtól védendő meglévő- és tervezett területhasználatokra vonatkozóan is igazolni kell a vonatkozó zajterhelési határérték teljesülését.

Zaj elleni védelem szempontjából fokozott védelmet igénylő területeknek a a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe, a helyi jelentőségű védett természeti területek, Natura 2000 területek és az

UNESCO MAB területek (bioszféra rezervátum) tekintendők. E területeken és térségükben olyan tevékenységek folytathatók és olyan építmények helyezhetők el, amelyek működése nem rontja, ill. nem lehetetleníti el e területek zajvédelmi szempontból fokozottan védett területté való kijelölését.

A rendeltetésük miatt zaj ellen különös védelmet igénylő létesítmények esetében meg kell vizsgálni csendes övezet kijelölésének lehetőségét, feltételeit.

## **2.7/5 HULLADÉKKEZELÉS**

A településen a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A szennyvízhálózat kiépítettsége a településen részleges, törekedni kell annak kiteljesülésre. A keletkező, és a csatornahálózaton elvezetett szennyvíz tisztítását a településen üzemeltetett szennyvíztisztító telep végzi.

## **2.8 VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK**

A fejezetben felsorolásra kerülnek a Településszerkezeti terv felülvizsgálatának „Védelmek és korlátozások” c. tervlapjainak tartalmi elemei. A védőterületek és a védőtávolságok a legtöbb esetben korlátozást is jelentenek, ennek okán egy fejezet tárgyalja.

### **2.8/1 VÍZVÉDELEMMEL, VÍZI KÖZMŰVEKKEL KAPCSOLATOS VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK**

- vízbázisok (Szentendre Regionális Déli Vízbázis, Szentendre Pap-sziget Vízbázis, Szentendre Északi Vízbázis):
  - belső védőterülete,
  - külső védőterülete,
  - „A” jelű hidrogeológiai védőterülete,
  - „B” jelű hidrogeológiai védőterülete,
- vízműkút védőterülete
- termálkút védőterülete
- ex lege védett források védőterülete,
- szennyvízáttemelők 150 m-es védőtávolsága, korszerűsítéssel 20 m,
- szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolsága
- Szentendrei-Duna-ág mentén 10 m-es karbantartó sáv,
- felszíni vízrendezést szolgáló vízfolyás, csatorna mentén 6 m-es karbantartó sáv,
- csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sáv,

### **2.8/2 VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG**

- nagyvízi meder területe
- töltéslábtól 60m-en belüli terület (mélyépítés csak külön engedéllyel)
- töltés mentén fakadóvízzel veszélyeztetett terület (110 m-es területsáv)

### **2.8/3 ENERGIAELLÁTÁS ÉS EGYÉB KÖZMŰVEK VÉDŐTERÜLETEI, VÉDŐTÁVOLSÁGAI**

A szerkezeti terv készítésénél figyelembe veendő korlátozó közmű adottságok:

*Vízellátás területén:*

- a források,
- a vízmű kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidomai,
- a termálvíz kút,

- a vízellátás bázisát jelentő vízmű telkek gerincelosztó vezetékek és műtárgyai
- a regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai,
- a kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területként lehatárolt területek.

*Szennyvízelvezetés, kezelést érintően:*

- a szennyvíztisztító telep és annak védőidoma,
- a szennyvízgyűjtő hálózat gerincét jelentő regionális főgyűjtő nyomvonala és műtárgyai, azok védelmét nyújtó védőidomai.

*Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:*

- a Szentendrei-Duna-ág és a patakok (Dera-patak, Bükkös-patak, Sztaravoda-patak, Sztelin-patak, Sziklás patak) nagyvízi mederhez tartozó szakaszai,
- az árvízi védekezés sávja és műtárgyainak helyigénye,
- a fakadó vízzel veszélyeztetett sáv,
- a gödörösást korlátozó sáv,
- a Szentendrei-Duna-ág, vízfolyások, patakok, tavak parti sávjai,
- a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai,
- a földhivatali térképen vízgazdálkodási területként nyilvántartott területek, telkek fenntartása,
- a záportározók.

*Villamosenergia ellátás vonatkozásában:*

- 132 kV-os hálózat nyomvonala és biztonsági övezetének helyigénye
- tervezett 400 kV-os hálózat feltételezett nyomvonala

*Földgázellátással kapcsolatosan:*

- a nagynyomású szállítóvezetékek, létesítményei, anódvezeték és azok biztonsági övezeteinek helyigénye,
- gázátadó állomás és biztonsági övezete
- fáklya és biztonsági övezete
- városi gázfogadó és biztonsági övezete
- nagyközép-nyomású regionális szerepű és helyi gerincelosztó hálózat nyomvonala, létesítményei és azok biztonsági övezete.

*Távhőellátással kapcsolatosan:*

- bázisa és annak helyigénye

*Elektronikus hírközlés vonatkozásában:*

- a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

**2.8/4 KÖZLEKEDÉS VÉDŐTERÜLETEI, VÉDŐTÁVOLSÁGAI**

Országos főút – külterületi szakaszon tengelytől mérten 100-100m

Országos mellékutak – külterületi szakaszán tengelytől mérten 50-50m

Vasúti vágányok nyílt pályán

**2.8/5 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM**

*Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek*

- Nemzeti Park területe
- Nemzeti Park fokozottan védett területe
- Ex lege védett források (19 db)
- Ex lege védett barlangok (5 db)
- Ex lege védett barlangok felszíni védőterülete
- Ex lege védett földvár (1 db)

2017. 07. 27.

- Országos jelentőségű védett természeti terület (1 db)
- Országos jelentőségű védett természeti emlék (Nemzeti Park területén belül kaptárkövek)
- Helyi jelentőségű védett természeti területek (19 db)
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék (1 db)

*Nemzetközi védettség alatt álló területek*

- Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület (Natura 2000)
- Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039) kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület (Natura 2000)
- Börzsöny és Visegrádi-hegység (HUDI10002) különleges madárvédelmi terület (Natura 2000)
- UNESCO MAB Pilisi bioszféra-rezervátum magterülete, puffer-területe és átmeneti zónája

*Országos Ökológiai Hálózat területei*

- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Puffer-terület

*Tájvédelem*

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

**2.8/6 KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

- Világörökség várományos terület és védőterülete
- Régészeti területek
- Műemlékek és környezeteik
- Műemléki jelentőségű terület és környezete
- Helyi védett épületek
- Helyi védett egyéb építmények
- Helyi értékvédelmi területek

**2.8/7 TERÜLETI ADOTTSÁGBÓL EREDŐ KORLÁTOZÁSOK**

- Felszínmozgás veszéllyel és pinceomlás veszélyével érintett területek
- Hullámtér árvízi veszélyeztetettség miatti korlátozások
- Pincebeomlással veszélyeztetett területek
- Talajszennyezéssel érintett, monitoringozott terület
- Levegőtisztaság-védelmi szempontból sérülékeny terület
- Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozó területek
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek,
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek



### 3.2 A területfelhasználás változásainak leírása

A területhasználati változások térképi ábrázolása bemutatja a hatályos második ütemű településszerkezeti terv és a jelen felülvizsgált szerkezeti terv területhasználati eltéréseit kivéve az alábbi eseteket:

- a közlekedéshálózat azon elemeit, elem-részeit, amelyeket a közutakból magánút, vagy teleknyúlvány kialakítása részére kínál fel a szerkezeti terv,
- a meglévő belterületi közutak szélesítése, nyomvonal-korrekciója révén módosuló területhasználatokat,
- erdőterületek esetében a rendeltetés területfelhasználás szintű megjelenítéséből adódó változásokat (a felülvizsgálatra került Településszerkezeti terv az erdőterületeket egy területfelhasználásként tartalmazza, az OTÉK előírásaival összhangban jelen felülvizsgálat során az erdőterületek nem egy területfelhasználásba, hanem rendeltetésük alapján több erdőterület területfelhasználásba kerülnek besorolásra).

A „változások térkép” az ábrázolt területhasználati változást sorszámozva és területi kiterjedéssel mutatja meg. A térképen jelölt egyes változások értelmezését a változások táblázatos kimutatása adja, mely az alábbiak szerint épül fel:

- Valamennyi módosult területhasználatú helyszín a térképen lehatárolt és megfestett területi mérettel (táblázatban kimutatott területnagyságban) van jelölve, amely kapott egy „kódot”.
- Az adott kód az alábbiakat 

2	—	10
---	---	----

 mutatja:  
A változó terület kódjában az első szám jelöli az „új területfelhasználási egység” jelét, vagyis amilyen területfelhasználásba kerül a terület, míg a második szám, a piros szám az adott új területfelhasználási egységbe tartozó esetszámot képezi, helyszínhez rendelt.
- A térképen a megjelölt terület felületi színe azt a területfelhasználási - színkódot mutatja, melyet az általános jogszabály meghatározott, s amelyet a településszerkezeti területfelhasználási tervlapja is tartalmaz.

*A változások előidézői az alábbiak:*

3.2/1 Jogszabályi változások, jogszabálykövetések miatt szükséges módosítások,

*„kényszer-változások” (A)*

A felülvizsgálati terv készítése óta több jogszabály, szakágazati előírás megváltozott, egyes kérdésekben a tervezői szemlélet módosult. Ezek nem döntés-függőek, ezek kényszerből (magasabb rendű jogszabály következtében) szükséges változások. Ilyenek pl. a vízgazdálkodási területek felszaporodása, (megjelölésük beerdősült esetben is vízgazdálkodási területbe tartozó területnek tekintendő). Üzemtervezett erdők erdőterületbe sorolása. Mezőgazdasági területen belüli kategóriák megjelenése. (Má, Mk; Mko). Vegyes területhasználatban megjelent az intézményi terület. A különleges területeken belül megjelentek a beépítésre nem szánt különleges területek, mely következtében a különleges területek jelentősen átsorolódtak, megosztódtak.

3.2/2 Korábbi döntésű, meg nem valósult módosítások, *„fenntartott-változások” (B)*

Meg nem valósult fejlesztések, továbbra is fenntartott változási szándékok.

3.2/3 Új fejlesztési igények, új döntések okozta módosítások, *„új változások” (C)*

Fejlesztési döntések eredményeként új megcélzott területhasználatok. Korábbi zöldmezős lakóterület-fejlesztések helyett jellemzően intézményi területek és különleges sportterületekbe kerültek.

A változások feltételei a területfelhasználás ismertetésénél szerepelnek.

Alábbiakban a változások térképen megjelölt helyszínek részletes kimutatását mutatja a táblázat területhasználati kategóriáinként összesítve.

#### VÁLTOZÁSOK TÁBLÁZATÁNAK JELMAGYARÁZATA

##### *BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:*

*lakó terület: Ln = nagyvárosias lakóterület; Lk = kisvárosias lakóterület; Lke = kertvárosias lakóterület;*

*vegyes terület: Vt = településközpont terület; Vi = intézmény terület;*

*gazdasági terület: Gksz = kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület; Gip = ipari terület;*

*üdülő terület: Üh = hétvégi házas üdülőterület; Üü = üdülőházas üdülőterület;*

*K... = beépítésre szánt különleges terület;*

##### *BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:*

*közlekedési terület: KÖu = közúti közlekedési terület; KÖk kötött pályás közlekedési terület;*

*zöldterület: Zkk = közkert, Zkp = közpark;*

*erdőterület: Ev = védelmi erdőterület; Eg = gazdasági erdőterület; Ej = közjóléti erdőterület;*

*mezőgazdasági terület: Mk = kertes mezőgazdasági terület; Má = általános mezőgazdasági terület;*

*Mko = korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület;*

*V = vízgazdálkodási terület;*

*Tk = természetközeli terület;*

*Kb.. = különleges beépítésre nem szánt terület;*

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor- száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási egy- ségek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT			
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>						
1	1	Ln	Lke	621	A területen álló épület funkciója megkívánja a nagyvárosias lakóterületi besorolást.	A
2	1		Gip	291	Téves területhatár jelölés, kialakult állapot követése	A
127	1	Lk	Ln	2222	Téves területhatár jelölés, kialakult állapot követése	A
	2			1984	Téves területhatár jelölés, kialakult állapot követése	A
<i>Összesen</i>				4206		
3	1	Lk	Lke	3634	Kialakult csoportos beépítés, egy telken kettőnél több lakás	A
	2			7750	Kialakult csoportos beépítés, egy telken kettőnél több lakás	A
	3			8034	Kialakult csoportos beépítés, egy telken kettőnél több lakás	A
	4			3214	Csoportos beépítési lehetőség	C
	5			2478	Kereskedelmi szálláshely rendeltetés és csoportos beépítés	A
	6			3117	Kialakult csoportos beépítés, egy telken kettőnél több lakás	A
	7			2483		A
	8			2912		A
	9			909		Kialakult állapot és településkép-védelmi megfontolás miatt
	10			6414	Főút menti helyzet, lakórendeltetés ellehetetlenülés	C
	11			4959	Kialakult csoportos beépítés, egy telken kettőnél több lakás	A
	12			1549	Sorházas beépítés, egy telken belül kettőnél több lakásszám	A
	13			677	Kialakult állapot és településkép-védelmi megfontolás miatt	C
	14			1338	Sorházas beépítés, egy telken belül kettőnél több lakásszám	A
	15			2187	Az utca mindkét oldala hasonló beépítésű, így azonos használatot kap	C
	16			2718	Kialakult állapot és településkép-védelmi megfontolás miatt	C
	17			4461		C
	18			3158		C
	19			3739	Lakásszám és beépítési jelleg	A
	20			2343	Kialakult csoportos beépítés, egy telken kettőnél több lakás	A
	21			6429		A
	22			4334	Beépítés jelleg, központi helyzet	C
	23			6868	Kialakult állapot miatt	A
	24			15326	Településrendezési szerződésre alapozott lakóterületi váltás	C
	25			3982	Gyűjtő út menti helyzet, rendeletetés bővülés	C
	26			10363	Gyűjtő út menti helyzet rendeletetés bővülés	C
	27			6600	Főút menti helyzet, lakórendeltetés ellehetetlenülés	C
	28			4413	Főút menti helyzet, lakórendeltetés ellehetetlenülés	C
	29			7623	Főút menti helyzet, lakórendeltetés ellehetetlenülés	C
	30			146	Korrekció meglévő környezethez	A
	31			1534	Rendeltetés változásáról szóló döntés	C
<i>Összesen</i>				135690		
4	1	Lk	Vt	11945	Rendeltetés változásáról szóló döntés	C
5	1		Gksz	669	Megszűnő kereskedelmi gazdasági, lakóterületbe olvad	C
6	1	Lk	KÖu	7235	Telek jogilag útként nyilvántartott terület lakóterületté válása	C
	2			195	Kivett telek része, melyet nem szabályozott ki a hatályos terv, tévesen jelölte, mint közterületet.	A
<i>Összesen</i>				7430		



**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor- száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási egy- ségek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója	
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT				
8	1	Lke	Vt	7260	Kialakult lakótelkes	A	
	2			5868	Kialakult lakótelkes	A	
	3			362	Téves területhatár jelölés a lakótelek részéből	A	
	Összesen:			13490			
10	1	Lke	Zkk	566	Telekhatár korrekcióra	C	
	2			427	Telekhatár korrekcióra	C	
	Összesen:			993			
11	1		E	7999	Nem beerdősült, kertvárosi környezet	C	
12	1	Lke	V	552	Téves rendelkezés, a vízgazdálkodási területhez jelölt terület a lakótelek része	A	
	2			15		A	
	3			99		A	
	4			600		A	
	5			575		A	
	6			266		A	
	7			181		A	
	8			37		Kialakult állapot	A
	9			1097		Téves rendelkezés, a vízgazdálkodási területhez jelölt terület a lakótelek része	A
	10	58	A				
Összesen:			3480				
13	1	Vt	Lk	4896	Településszerkezetben elfoglalt helyzete és a kialakult állapot miatti változás	C	
	2			1894		C	
	3			6306		C	
	4			1526		C	
Összesen:			14622				
14	1	Vt	Lke	1223	Alközpont kialakítására megcélzott terület	C	
	2			14276	Kialakult állapot	C	
	3			696	Kialakult állapot	C	
	4			7883	Városfejlesztés lehetőségének biztosítása		
	5			3626		C	
	6			481		C	
Összesen:			28186				
15	1	Vt	Gksz	19472	A kialakult állapothoz, városfejlesztési elképzelésekhez jobban igazodó területhasználat	C	
	2			4573		C	
	3			3894		C	
	4			7754		C	
	5			2210		C	
Összesen:			37903				
16	1	Vt	K-EG	17350	Alközpont-képzésre alkalmas adó hasznosításra váró ter	C	
17	1	Vt	KÖu	1485	Alközpont képzésre alkalmas adó közterület korrekció	C	
	2			425	Telekijogilag útként nyilvántartott terület átsorolása	C	
Összesen:			1910				
18	1	Vt	Zkk	867	Városfejlesztés lehetőségének biztosítása	C	
19	1	Vt	Má	8898	Városfejlesztés lehetőségének biztosítása	C	
	2			5095		C	
Összesen:			13993				
20	1	Vi	Ln	8839	Kialakult állapothoz való igazodás	A	
	2			1860		A	
Összesen:			10699				

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor-száma	Hely-szín jele	Területfelhasználási egységek változása	A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója	Kategória Sor-száma
21	1	Vi	Lk	7252	Kialakult állapothoz való igazodás	A
	2			5954		A
	3			17573		A
	4			2486		A
	5			2373		A
	6			3779		A
	<i>Összesen:</i>					39417
22	1	Vi	Lke	1011	Alközpont képzéshez döntés eredménye	C
	2			3460	Árvízvédelmi terület	A
	3			9973	TFK döntése	C
	4			73571	TFK döntése	C
	5			51169	TFK döntése	C
	6			30979	TFK döntése	C
	7			20636	TFK döntése	C
	8			11056	TFK döntése	C
	9			5437	Kialakult állapot, Egres u. óvoda	A
	10			22175	TFK döntése	C
	11			59565	TFK döntése	C
	12			105764	TFK döntése	C
	13			2554	Kialakult állapot	A
	14			4594	Kialakult állapot	A
	15			2609	Kialakult állapot	A
	16			4973	Kialakult állapot	A
	17			43946	Városfejlesztési döntés	C
	18			798	Városfejlesztési döntés	C
	19			22087	TFK döntése	C
	21			2555	Kialakult állapot, Óvoda	A
	<i>Összesen:</i>				478912	
23	1	Vi	Vt	11497	Kialakult állapot	A
	2			1726	Kialakult állapot	A
	3			1240	Városfejlesztési döntés	C
	4			2626	Kialakult állapot	A
	5			10110	Kialakult állapot	A
	6			1409	Kialakult állapot	A
	7			3081	Kialakult állapot	A
	8			5547	Kialakult állapot	A
	9			182	Kialakult állapot	A
	10			14024	Kialakult állapot	A
	11			8988	Kialakult állapot	A
	12			1492	Kialakult állapot	A
	13			1322	Kialakult állapot	A
	14			598	Kialakult állapot	A
	15			3088	Kialakult állapot	A
	16			928	Kialakult állapot	A
	17			2498	Kialakult állapot	A
	18			3611	Kialakult állapot	A
<i>Összesen:</i>				73967		

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor-száma	Hely-szín jele	Területfelhasználási egységek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója
		MIBE KE-RÜL	MIBŐL KE-RÜLT			
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>						
24	1	Vi	Gksz	2428	Kialakult állapot	A
	2			3857	Kialakult állapot, Rendőrség	A
	3			9498	Kialakult állapot, Bíróság	A
	Összesen:			15783		
25	1	Vi	Gip	3871	Kialakult állapot	A
26	1	Vi	K-SP	24661	Városfejlesztési döntés	C
	2		K-TI	19512	Városfejlesztési döntés	C
	3		K-TI	6082	Városfejlesztési döntés	C
	4		K-TI	13687	Kialakult állapot	A
	5		K-SP	6078	Kialakult állapot	A
Összesen:			70021			
126	1	Vi	KÖu	1839	Úthálózat módosulása	C
	2			4278	Városfejlesztési döntés	C
	Összesen:			6117		
27	1	Gksz	Lke	3966	Kialakult állapot	A
28	1	Gksz	Gip	3845	Kialakult állapot	A
	2			51213	Városfejlesztési döntés	C
	3			2279	Kialakult állapot	A
	Összesen:			57337		
29	1	Gksz	K-SP	29419	Városfejlesztési döntés	C
	2		K-SP	106982	Városfejlesztési döntés	C
	Összesen:			138451		
30	±	Gksz	KÖu	488	Út nyomvonalának korrekciója	€
	1			7049	Terület adottságai, korlátozó tényezői miatti területfelhasználási változás, az úthálózat korrekciójával a hasznosítás racionálisabbá vált	C
	2			7447	Városfejlesztési döntés	C
	3			9393	Terület adottságai, korlátozó tényezői miatti területfelhasználási változás, az úthálózat korrekciójával a hasznosítás racionálisabbá vált	C
	4			31541	Terület adottságai, korlátozó tényezői miatti területfelhasználási változás, az úthálózat korrekciójával a hasznosítás racionálisabbá vált	C
	Összesen:			55429		
31	1	Gksz	E	8538	Városfejlesztési döntés	C
	2			2844	Kialakult állapot	A
	3			1208	Terület adottságai, korlátozó tényezői miatti területfelhasználási változás, mely következtében a hasznosítás racionálisabbá vált	C
	4			376	Terület adottságai, korlátozó tényezői miatti területfelhasználási változás, mely következtében a hasznosítás racionálisabbá vált	C
	5			10975	Terület adottságai, korlátozó tényezői miatti területfelhasználási változás, mely következtében a hasznosítás racionálisabbá vált	C
	Összesen:			23942		

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor- száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási eg- ségek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója	
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT				
32	1	Gip	K-H	2766	Kialakult állapot	A	
33	1	Gip	Zkk	741	Kialakult állapot	A	
34	1	Gip	E	1596	Kialakult állapot	A	
35	1	Üh	Lke	9847	A Duna hullámterén belül árvízveszélyes területen lakóterü- leti besorolás a magasabb rendű jogszabályok előírásainak következtében nem lehetséges	A	
	2			2711		A	
	3			2912		A	
	4			2280		A	
	5			3834		A	
	6			2021		A	
	7			2792		A	
	8			1804		A	
	9			23629		A	
	10			1968		A	
	11			2249		A	
	12			5518		A	
	13			2215		A	
	14			2269		A	
	15			1856		A Duna hullámterén belül árvízveszélyes területen lakóterü- leti besorolás a magasabb rendű jogszabályok előírásainak következtében nem lehetséges	A
	16			2608		A	
	17			2885		A	
Összesen:				73398			
36	1	K-Sp	Lke	31654	Településfejlesztési döntés	C	
	2			16210	Településfejlesztési döntés	C	
	3			27988	Településfejlesztési döntés	C	
	Összesen:				75852		
37	1	K-Ák	Lke	22038	Településfejlesztési döntés	C	
38	1	K-Ák	Má	10798	Településfejlesztési döntés	C	
39	1	K-Ák	V	129	Településfejlesztési döntés	C	
40	1	K-Hon	Zkk	1641	Kialakult állapot	A	
41	1	K-Közl	Gksz	2928	Településfejlesztési döntés	C	
42	1	K-Közl	Gip	6371	Településfejlesztési döntés	C	
43	1	K-Re	Üü	2001	Településfejlesztési döntés	C	
44	1	K-Re	Gip	2009	Kialakult állapot	A	
46	1	K-Re	E	1774	Kialakult állapot	A	
	2			1564	Kialakult állapot	A	
	3			4025	Kialakult állapot	A	
	4			5797	Kialakult állapot	A	
	Összesen:				13160		
47	1	K-Re	Má	6259	Kialakult állapot miatti döntés	C	
48	1		V	24561	Kialakult állapot	A	
49	1	K-K	Lk	42	Jogszabálykövetés / Kialakult állapot	A	
	2			565		A	
	3			45		A	
	4			47		A	
	Összesen:				700		

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor- száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási egy- ségek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója	
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT				
50	1	K-K	Lke	162	Jogszabálykövetés / Kialakult állapot	A	
	2			724		A	
	3			3199		A	
	4			2007		A	
	5			915		A	
	6			37		A	
	Összesen:					7045	
51	1	K-K	Vt	404	Jogszabálykövetés / Kialakult állapot	A	
	2			111		A	
	Összesen:					515	
52	1	K-K	Gksz	258	Jogszabálykövetés / Kialakult állapot	A	
53	1		Gip		1167	Jogszabálykövetés	A
	2				1368		A
	3				328		A
	4				1014		A
	5				2897		A
	6				1248		A
	7				1049		A
	8				3290		A
	9				3560		A
	10				1097		A
	11				1949		A
	12				2804		A
	13				15667		A
	14				8605		A
15	560	A					
Összesen:				46603			
54	1	K-K	K-T	38	Jogszabálykövetés / Kialakult állapot	A	
55	1	K-K	KÖu	28	Jogszabálykövetés / Kialakult állapot	A	
	2			103		A	
	3			114		A	
	Összesen:					245	
56	1	K-K	V	17	Jogszabálykövetés / Kialakult állapot	A	
57	1	K-Im	Gksz	4727	Településfejlesztési döntés	C	
	2			1336	Településfejlesztési döntés	C	
	Összesen:				6063		
58	1	K-Im	K-KZ	38038	Településfejlesztési döntés	C	
124	1	K-Im	KÖu	2146	Településfejlesztési döntés	C	
	2-3			2706+2522		C	
	Összesen:					7374	
59	1	K-Im	Zkk	59	Kialakult állapot	A	
	2			1496	Kialakult állapot	A	
	3			227	Kialakult állapot	A	
	Összesen:				1782		
60	1	K-Cas	Vt	544	Településfejlesztési döntés	C	
	2			4905		C	
	3			3049		C	
	4			222		C	
	Összesen:					8720	

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor- száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási egy- ségek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT			
61	1	K-Cas	KÖu	7139	Településfejlesztési döntés	C
62	1	K-Sk	KÖu	1141	Kialakult állapot	A
63	1	K-Sk	V	109	Kialakult állapot	A
<b>BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>						
64	1	KÖu	Lke	4094	Úthálózat módosulása	C
	2			3832	Úthálózat módosulása	C
	3			3281	Úthálózat módosulása	C
	4			1458	Úthálózat módosulása	C
	5			3332	Úthálózat módosulása	C
	<i>Összesen:</i>			15997		
65	1		Vt	222	Kialakult állapot	A
122	1	KÖu	Gksz	22060	Út nyomvonalának korrekciója	C
	2			3757	Terület adottságai, korlátozó tényezők miatti területfelhasználási változás, az úthálózat korrekciójával a hasznosítás racionálisabbá vált	C
	3			3840		C
	4			3655		C
	5			2704		C
	6			3183		Helyzeténél, adottságainál fogva nem alkalmas gazdasági területfelhasználatra
<i>Összesen:</i>			39199			
66	1		Gip	15353	Út nyomvonalának korrekciója	C
67	1	KÖu	K-TI	5704	Út nyomvonalának korrekciója	C
	2		K-T	17353	Temetőhöz szükséges parkoló kialakításához megfelelő területfelhasználat	A
	3		K-SP	26911	Úthálózat módosulása	C
	4		K-SP	5541	Úthálózat módosulása	C
	5		K-SP	3126	Úthálózat módosulása	C
	<i>Összesen:</i>			58636		
128	1	KÖu	Má	1410	Út nyomvonalának korrekciója	C
68	1		Gip	1795	Kialakult állapot	A
69	1	KÖk	K-KZ	38174	Kialakult állapot	A
	2			4039	Kialakult állapot	A
	<i>Összesen:</i>			42213		
70	1	Zkk	Ln	262	Kialakult állapot	A
	2			1479	Kialakult állapot	A
	<i>Összesen:</i>			1741		
71	1	Zkk	Lke	1777	Településfejlesztési döntés	C
	2			2871	Településfejlesztési döntés	C
	3			6238	Településfejlesztési döntés	C
	4			3134	Településfejlesztési döntés	C
	5			700	Kialakult állapot	A
	<i>Összesen:</i>			14720		
72	1	Zkk	Vt	1123	Kialakult állapot	A
	2			2773	Kialakult állapot	A
	<i>Összesen:</i>			3896		

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor- száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási egységek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT			
73	1		Gksz	182	Kialakult állapot	A
74	1	Zkk	Köu	306	Kialakult állapot	A
	2			697	Kialakult állapot	A
	3			382	Út nyomvonalának korrekciója	C
	4			2177	Kialakult állapot	A
	5			459	Kialakult állapot	A
	6			511	Kialakult állapot	A
	7			778	Kialakult állapot	A
	8			327	Kialakult állapot	A
	9			546	Kialakult állapot	A
	10			826	Kialakult állapot	A
	11			910	Kialakult állapot	A
	12			1153	Kialakult állapot	A
	13			597	Kialakult állapot	A
Összesen:				9669		
75	1	Zkk	E	1466	Településfejlesztési döntés	C
123	1		V	530	Kialakult állapot	A
76	1	Zkp	Lke	10880	Településfejlesztési döntés	C
77	1	E	Lke	6131	Településfejlesztési döntés	C
	2			18919	Településfejlesztési döntés	C
	3			6313	Településfejlesztési döntés	C
	4			18239	Településfejlesztési döntés	C
	5			1012	Kialakult állapot	A
	6			1611	Jogszabálykövetés	A
	7			756	Kialakult állapot	A
	8			1991	Kialakult állapot	A
	9			717	Kialakult állapot	A
	10			3544	Jogszabálykövetés	A
	11			1948	Kialakult állapot	A
	12			3614	Kialakult állapot	A
	13			415	Kialakult állapot	A
	14			2987	Jogszabálykövetés	A
	15			4983	Jogszabálykövetés	A
Összesen:				73179		
78	1		Vt	999	Kialakult állapot	A
79	1	E	Gksz	15599	Településfejlesztési döntés	C
	2			52877	Településfejlesztési döntés	C
	3			2381	Kialakult állapot	A
	4			2510	A kialakult állapotnak és a területre vonatkozó korlátozásoknak jobban megfelelő területhasználat	A
	5			4632		A
Összesen:				77999		
80	1	E	Gip	5967	Kialakult területhasználat	A
	2			18452	Út védőtávolságában megfelelő területhasználat, településképi és környezetvédelmi szempont	A
	3			3058		A
Összesen:				27477		

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor-száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási egységek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT			
81	1	E	K-HT	2192	Kialakult állapot	A
	2		K-HT	3294	Kialakult állapot	A
	3		K-TI	15776	Kialakult állapot, jogszabálykövetés	A
	4		K-TI	36159	Kialakult állapot, jogszabálykövetés	A
	5		K-TI	6103	Településképi és környezetvédelmi szempont	C
	6		K-T	46360	Településképi szempont	C
	7		K-SP	4450	Térképhez igazítás	A
	8		K-SP	1685	Kialakult állapot	A
	9		K-SP	4649	Út védőtávolságában megfelelő területhasználat, településképi és környezetvédelmi szempont	C
	10		K-SP	1637		C
	11		K-SP	71911		C
	12		K-HT	123549	Kialakult állapot, jogszabálykövetés	A
	13		K-HT	7546		A
	14		K-HT	7021		A
	15		K-HT	47105		A
	16		K-HT	18818		A
	17		K-HT	121324		A
	18		K-HT	2317		A
	19		K-HT	17923		A
	20		K-HT	8332		A
	21		K-HT	51644		A
Összesen:			600699			
82	1	E	KÖu	610	Kialakult állapot	A
	2			754	Kialakult állapot	A
	3			1562	Jogszabály adta lehetőség	A
	4			7089	Jogszabály adta lehetőség	A
	5			618	Út nyomvonalának korrekciója	C
	6			5140	Út nyomvonalának korrekciója	C
	7			2217	Jogszabálykövetés	A
	8			6221	Településfejlesztési döntés	C
Összesen:			24212			
84	1	E	Má			
	1		Má	9391	Kialakult állapot, jogszabálykövetés	A
	2			2991	Kialakult állapot, jogszabálykövetés	A
	3			12848	Út védőtávolságában megfelelő területhasználat, településképi és környezetvédelmi szempont	C
	4			8008	Kialakult természetbeni és tervi állapot követése	A
	5			4866	Út védőtávolságában megfelelő területhasználat, és tervi állapot követése	C
	6			4243		C
	7			6155		C
	8			926		C
9	49265	Településfejlesztési döntés		C		
Összesen:			98692			
85	1	Mk	E	636	Térképhez igazítás	A
	2			636	Térképhez igazítás	A
Összesen:			1272			



**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor-száma	Helyszín jele	Területfelhasználási egységek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója
		MIBE KERÜL	MIBŐL KERÜLT			
86	1	Mk	Má	25920	A mezőgazdasági területeken belül területfelhasználási szinten kell megkülönböztetni, hogy kertés, vagy általános mezőgazdasági területről van-e szó.	A
	2			80792		A
	3			16486		A
	4			7595		A
	5			11458		A
	6			4802		A
	7			189103		A
	8			33140		A
	9			23703		A
	10			6795		A
	11			12235		A
	12			26462		A
	13			27704		A
	14			4892		A
	15			11464		A
	16			8484		A
	17			46811		A
	18			2096		A
	19			7927		A
	20			37044		A
	21			24584		A
	22			12949		A
	23			10650		A
	24			6138		A
	25			18226		A
	26			14820		A
	27			6787		A
	28			15935		A
	29			2236		A
	30			27356		A
	31			2016		A
	32			5090		A
	33			24372		A
	34			39389		A
	35			31384		A
	36			13277		A
	37			11770		A
	38			4647		A
	39			49139		A
	40			8008		A
	41			7138		A
	42			8607		A
	43			23206		A
	44			21707		A
	45			21099		A
	46+47				9143 + 14313	A
	48				4952	A
	<i>Összesen:</i>		<i>1023848</i>			

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor-száma	Hely- szín- jele	Területfelhasználási egységek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója	
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT				
87	1	Má	Lke	19598	Településfejlesztési döntés	C	
	2			60166	Településfejlesztési döntés	C	
	3			49465	Településfejlesztési döntés	C	
	Összesen:			129229			
88	1	Má	Gksz	20213	Út nyomvonal-korrekciója miatti területfelhasználás változás	C	
89	1		Gip	8857		C	
90	1		Má	KÖu	3803	Kialakult állapot	A
	2	2871			Úthálózat változása	C	
	3	1185			Úthálózat változása	C	
	4	32699			Út nyomvonal-korrekciója miatti területfelhasználás változás	C	
Összesen:			40558				
91	1	Má	V	188	Térképhez igazítás	A	
	2			1443	Térképhez igazítás	A	
	3			378	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C	
Összesen:			2009				
92	1	Mko	Lke	5705	Településfejlesztési döntés	C	
93	1		K-HT	4340	Kialakult állapot	A	
	2		K-HT	505	Kialakult állapot	A	
Összesen:			4845				
94	1	Mko	E	2143	Kialakult állapot	A	
95	1		Má		64086	Területhasználatok megkülönböztetésében való szakmai koncepció	C
	2				60986		C
	3				587		C
	4				18149		C
	5				111381		C
	6				5427		C
	7				16864		C
	8				24436		C
	9				45878		C
	10				14274		C
	11				67606		C
	12				55005		C
	13				7396		C
	14				41613		C
	15				21926		C
	16				94178		C
	17				46157		C
	18				11706		C
	19				20666		C
	20				19113		C
	21				176114		C
	22				13287		C
	23				12298		C
	24				24066		C
	25				6515		C
	26				11542		C
	27				21421		C
	28				59746		C
	29				16637		C
30	49163	C					

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

	31			395	Területhasználatok megkülönböztetésében való szakmai koncepció	C
	32			72797		C
	33			66637		C
	34			82450		C
	35			77954		C
	36			56032		C
	<i>Összesen:</i>			<i>1494488</i>		
96	1	Mko	V	5983	Kialakult állapot	A
	2			3151	Kialakult állapot	A
	<i>Összesen:</i>			<i>9134</i>		
97	1	V	Lke	128	Térképhez igazítás	A
	2			102	Térképhez igazítás	A
	3			833	Kialakult állapot	A
	4			1006	Kialakult állapot	A
	5			128	Térképhez igazítás	A
	6			274	Térképhez igazítás	A
	7			74	Térképhez igazítás	A
	8			311	Térképhez igazítás	A
	9			242	Térképhez igazítás	A
	10			205	Térképhez igazítás	A
	<i>Összesen:</i>			<i>3303</i>		
99	1	V	Gksz	6556	Kialakult állapot	A
	2			9623	Kialakult állapot	A
	<i>Összesen:</i>			<i>16179</i>		
100	1	V	Gip	742	Kialakult állapot	A
101	1		K-HT	68	Kialakult állapot	A
	2		K-TI	771	Térképhez igazítás	A
	3		K-TI	622	Térképhez igazítás	A
	4		K-TI	1147	Út nyomvonalkorrekciója miatti területfelhasználás változás	C
	5		K-HT	4116	Kialakult állapot	A
	6		K-TI	580	Kialakult állapot	A
	7		K-HT	3420	Kialakult állapot	A
	8		K-KZ	545	Térképhez igazítás	A
<i>Összesen:</i>			<i>11268</i>			
102	1	V	KÖu	1722	Kialakult állapot	A
	2			3786	Kialakult állapot	A
	3			341	Kialakult állapot	A
	4			149	Térképhez igazítás	A
	5			2185	Út nyomvonalkorrekciója miatti területfelhasználás változás	C
	6			592	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C
	7			135	Kialakult állapot	A
	8			148	Kialakult állapot	A
	9			161	Kialakult állapot	A
	10			516	Kialakult állapot	A
	11			361	Kialakult állapot	A
	12			806	Kialakult állapot	A
	13	11275	Kialakult állapot	A		
<i>Összesen:</i>			<i>22178</i>			
103	1	V	Zkk	8766	Jogszabálykövetés	A
	2			12865	Jogszabálykövetés	A
	3			19633	Kialakult állapot	A
	4			27382	Kialakult állapot	A
	<i>Összesen:</i>			<i>68646</i>		

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

Kategória Sor-száma	Hely- szín- jele	Területfelhasználási egy- ségek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója	
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT				
104	1	V	E	25312	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kiala- kult állapothoz	A	
	2			1833		A	
	3			20587		A	
	4			20131		A	
	5			1437		A	
	6			12627		A	
	7			1691		A	
	8			559		A	
	9			11919		A	
	10			952		A	
	11			35634		A	
	12			5374		A	
	13			8856		A	
	14			5370		A	
	15			4862		A	
	16			8985		A	
	17			4751		A	
	18			11899		A	
	19			3842		A	
	20			5367		A	
	21			5939		A	
	22			17360		A	
	23			5358		A	
	24			5571		Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kiala- kult állapothoz	A
	25			6559			A
	26			1744			A
	27			16356			A
	28			6563			A
	29			10682			A
	30			133303		A	
<i>Összesen:</i>				<i>401423</i>			
105	1	V	Má	1729	Kialakult állapot	A	
106	1	Tk	Lke	33111	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kiala- kult állapothoz	A	
107	1	Tk	Gip	2253	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kiala- kult állapothoz	A	
	2			79356		A	
<i>Összesen:</i>				<i>81609</i>			
108	1	Tk	E	317	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kiala- kult állapothoz	A	
	2			9925		A	
<i>Összesen:</i>				<i>10242</i>			
109	1	Tk	Má	12749	Jogszabálykövetés, szakhatósági elvárás és igazodás a kiala- kult állapothoz	A	
	2			93487		A	
	3			51129		A	
	4+5			8164+55426		A	
<i>Összesen:</i>				<i>220955</i>			
110	1	Kb-Sp	K-SP	38319	Módosult jogszabály adta lehetőség alkalmazása	A	
	2			23829		A	
	3			85998		A	
<i>Összesen:</i>				<i>148146</i>			

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

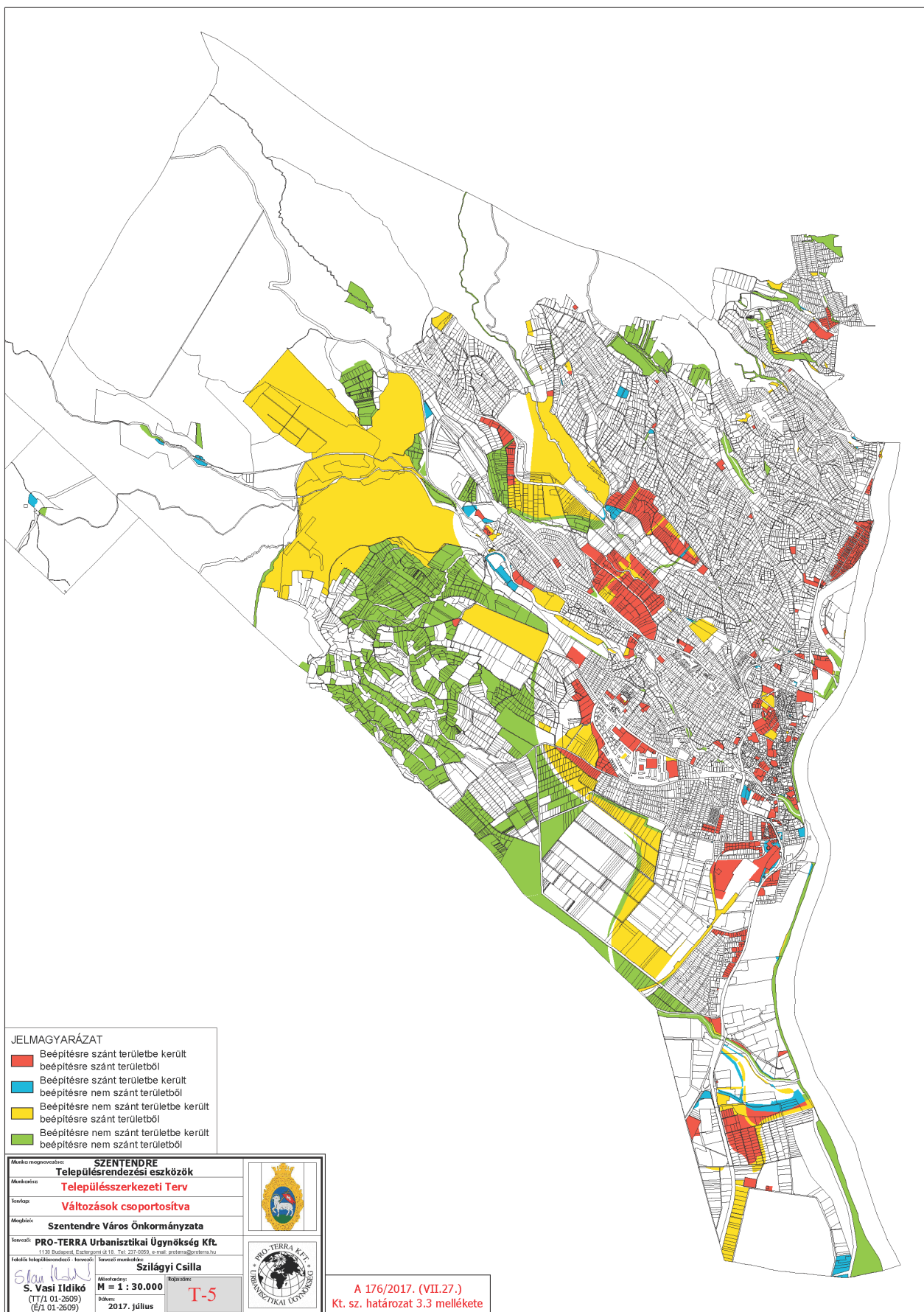
2017. 07. 27.

Kategória Sor- száma	Hely- szín jele	Területfelhasználási egy- ségek változása		A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	A változás oka/indoka	Változás okozója	
		MIBE KE- RÜL	MIBŐL KE- RÜLT				
125	1	Kb-Sp	Gksz	586	Településfejlesztési döntés	C	
111	1	Kb-Sp	Zkk	3530	Településfejlesztési döntés	C	
45	1	Kb-Re	E	3588	Kialakult állapot	A	
	2			5456	Kialakult állapot	A	
	Összesen:				9044		
112	1	Kb-T	Lke	2037	Településfejlesztési döntés	C	
	2			509	Településfejlesztési döntés	C	
	Összesen:				2546		
113	1	Kb-T	K-T	110153	Módosult jogszabály adta lehetőség alkalmazása	A	
	2			27692		A	
	3			2839		A	
	4			1346		A	
	5			7853		A	
	6			2860		A	
	7			6601		A	
	Összesen:				159344		
114	1	Kb-T	V	554	Kialakult állapot	A	
115	1	Kb-Hv	K-HT	772067	Módosult jogszabály adta lehetőség alkalmazása	A	
	2			114206		A	
	3			23402		A	
	4			3545		A	
	5			7291		A	
	6			774370		A	
	7			2808		A	
	8			16297		Módosult jogszabály adta lehetőség alkalmazása	A
	9			60884		A	
	10	4150	A				
Összesen:				1779019			
116	1	Kb-Hv	E	3709	Kialakult állapot	A	
	2			1229	Kialakult állapot	A	
	Összesen:				4938		
117	1	Kb-Hv	Má	2947	Kialakult állapot	A	
118	1	Kb-Közl	K-SP	15159	Településfejlesztési döntés	C	
119	1	Kb-Sk	K-TI	6417	Módosult jogszabály adta lehetőség alkalmazása	A	
	2			42380		A	
	3			66832		A	
	5			158588		A	
	4	163241	A				
Összesen:				429292			
120	1	Kb-Sk	KÖu	12980	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C	
121	1	Kb-Sk	Má	7355	Úthálózat változása miatti területfelhasználás változás	C	
	2			5692		C	
	Összesen:				13047		

**3.3 VÁLTOZÁSOK CSOPORTOSÍTVA**

**T-5**

*M = 1: 30.000* tervlap  
(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)





**4. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz**  
**A VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE**

	A	B	C		D	E	1	
	Felülvizsgálat alá vont tervi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)		Terület különbség (ha)	Változás mértéke <sup>4</sup> (%)		
			2002-2011	2017				
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Nagyvárosias lakóterület	Nagyvárosias lakóterület	17,05	15,26	-1,79	-11,7%	2	
	Kisvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	71,15	82,10	+10,95	+13,3%	3	
	Kertvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	397,61	609,76	-125,06	-12,9%	4	
	Speciális kertvárosias lakóterület	Feltételhez kötött kertvárosias lakóterület	572,39	235,18				
	Vegyes terület - településközpont	Vegyes terület - településközpont	42,49	42,73	+ 0,24	-	5	
	-	Vegyes terület - intézmény	-	79,18	+79,18	-	6	
	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	124,79	126,63	+1,84	+1,5%	7	
	Ipari, egyéb gazdasági terület	Ipari, gazdasági terület	86,31	63,87	-22,44		8	
	Üdülőházas és Hétvégi-házas üdülőterület	Üdülőházas üdülőterület	1,01	0,72	-0,29		9	
		Hétvégiházas üdülőterület		9,23	+9,23		10	
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	-	Közműterület	-	5,82	+5,82	-	11	
	-	Intermodális csp.	-	6,03	+6,03	-	12	
	Különleges közlekedési	Közlekedési	14,95	9,48	-5,47	-	13	
	Különleges Sport, szab. idős és rekreációs t.	Sport Rekreációs	120,27	17,39 83,62	101,01	-19,26	-16,0%	14
	Hulladékkezelő	Hulladékkezelő	2,84	2,51	-0,33	-	15	
	Különleges egészségügyi	-	1,93	-	-	-	16	
	Különleges honvédelmi (belter.)	Honvédelmi	23,51	17,93	Nem értékelhető, erdőbe és beépítésre nem szánt különleges területbe került, több egységre osztódott		17	
	Különleges honvédelmi (külder.)	-	219,80				18	
	-	Állatkert		3,50	-	-	19	
	Temető	-	18,72	-			20	
	Temető kegyeleti	Temető	5,37	5,63			21	
	Különleges tematikus	Skanzen	89,02	20,25	több egységre osztódott		22	
		Castrum		4,83			23	

A beépítésre szánt területek két tervi időszakra való összevetése nem értékelhető érdemben a területhasználati egységek más jellegű felosztása miatt.

<sup>4</sup> 100%-nak tekintve a kiindulási állapotot, 2002-2011-es szerkezeti tervet.



**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

- A nagyvárosias terület csökkenését a közlekedési terület és a zöldterület javára történt.
- A kisvárosias lakóterületek növekedését a kertvárosias területekből való átsorolás eredményezi.
- A kertvárosias lakóterület csökkenéséhez a kisvárosiasba történő átsorolásán kívül az üdülőterületek kertvárosias területbe nem kerülése is hozzá járult.
- A településközponti területeken belül közel megegyezik a területek csökkenése és növekedése.
- A hétvégiházias terület növekedését Derecske üdülőterületben tartása okozza.

	A	B	C		D	E	sor		
	Felülvizsgálat alá vont tervi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)		Terület különbség (ha)	Változás mértéke <sup>5</sup> (%)			
			2002-2011	2017			1		
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	99,21	50,41	Nem értékelhető az ábrázolás eltérő jellege miatt		2		
	-	Kötőpályás közlekedési terület	-	4,41			3		
	Zöldterület	Zöldterület	21,03	17,48	-3,55	-16,9%	4		
	Erdőterület	Védelmi rendeltetésű erdőterület	1655,08	1566,49	1649,93	+35,53	+2,15%	5	
		Gazdasági rendeltetésű erdőterület		6,93				6	
		Közjóléti rendeltetésű erdőterület		76,51				7	
	-	Honvédelmi erdőterület		40,68	1690,61			8	
	Általános mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	515,66	237,64	500,80	-14,86	-2,88%	9	
	Nem volt használatos a megosztás	Kertes mezőgazdasági terület	-	107,88				Megosztással em értékelhető	10
		Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	-	155,28					11
	Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület	280,08	339,34	+ 59,26	+ 21,2%	12		
	Természetközeli terület	Természetközeli terület	1,46	36,81	+ 35,35	+ 242,0%	13		
	Különleges beépítésre nem szánt területek	<i>Nem létezett még ez az egység</i>	Sport	-	15,92	Nem értékelhető		14	
Temető			-	16,93	15				
Honvédelmi			-	216,96	16				
Skanzen			-	47,41	17				
BÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖSSZESEN			<b>4381,73</b>				18		

A beépítésre nem szánt területek közül legjelentősebb területi méretnövekedés a természetközeli terület vonatkozásában tapasztalható, mivel mintegy 240%-os pozitívummal rendelkezik. A zöldterületek látszólag csökkentek, de ez csak abból fakad, hogy a Duna medrében lévő ligeterdőket nem az erdők között, hanem a vízgazdálkodási területek között kell keresni.

<sup>5</sup> 100%-nak tekintve a kiindulási állapotot, 2002-2011-es szerkezeti tervet.

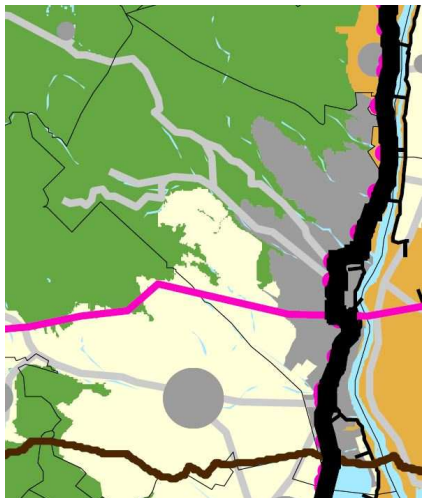
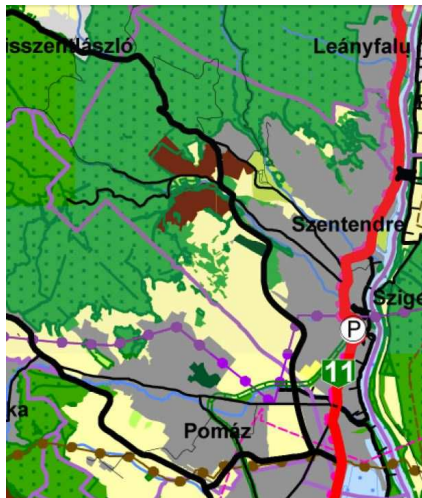
**5. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz****TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A településszerkezeti változások területrendezési terveknek való megfelelőségének igazolása  
A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013. decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Szentendre közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakokra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt” térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

**1. TÉRSZERKEZETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA**

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti terve
	

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

**1.1. Térségi területfelhasználási követelményeknek való megfelelés igazolása**

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Erdőgazdálkodási térség</p> <p><i>Területe a BATrT-ban:</i></p> <p>1680,27 ha, 38,35%</p>	<p>Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során 86,45 ha terület került az erdőgazdálkodási térségből egyéb terület-felhasználási kategóriába, mely a térség kiterjedésének 5,15 %-a. 5,15% &lt; 15% <b>Megfelel.</b></p>
	<p>A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálata nagy hangsúlyt fektet az erdőterületek erdőtervszerinti rendeltetésének megfelelő besorolására.</p> <p>A jelenleg hatályos TSZT nem különbözteti meg az erdőterületeket elsődleges rendeltetésük szerint, a Szabályozási tervből viszont megállapítható, melyek a védelmi rendeltetésű erdők, ezek mérete összesen 1545,54 ha. A TSZT felülvizsgálata összesen <b>1593,92 ha-t</b> sorol védelmi rendeltetésű erdők közé (1566,49 ha-t sorol védelmi, 40,68 ha-t honvédelmi rendeltetésű erdőbe). <b>1593,92 &gt; 1545,54</b></p> <p>A jelenleg hatályos TSZT 1,28 ha területet sorolt természetközeli terület területfelhasználási kategóriába, jelen felülvizsgálat során 36,81 ha került természetközeli terület besorolás alá. 36,81 &gt; 1,28 <b>Megfelel.</b></p>
	<p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálata a területfelhasználási kategóriák tekintetében egyaránt tartalmaz erdőterületből történő kivonást és erdőterületbe történő besorolást, összességében azonban az erdőterületek kiterjedése +35,53 hektárral növekszik. <b>Megfelel.</b></p>

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: <i>1576,75 ha</i></p>	<p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálata során az erdőtervezett erdőtagok közül összesen 34,14 ha került egyéb területfelhasználási kategóriába, ez az erdőtervezett erdők 2,17%-a, -2,17 &gt; -5%. <b>Megfelel.</b></p>
<p>Mezőgazdasági térség <i>Területe a BArT-ban:</i> <i>583,72 ha, 13,32%</i></p>	<p>A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során a BArT-ban mezőgazdálkodási térségbe sorolt területből összesen 57,11 ha terület került átsorolásra más (jellemzően vízgazdálkodási és közúti közlekedési) területfelhasználási kategóriába. A módosítás mértéke -9,78%, &lt; 10%. <b>Megfelel.</b></p>
<p>Vízgazdálkodási térség <i>Területe a BArT-ban:</i> <i>208,26 ha, 4,75%</i></p>	<p>A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat 339,34 ha területet sorol vízgazdálkodási terület kategóriába, ez maradéktalanul tartalmazza a BArT által vízgazdálkodási térségbe sorolt területeket (Lupa tó, Duna medre és a töltés egy része) <b>Megfelel.</b></p>
<p>Városias települési térség <i>Területe a BArT-ban:</i> <i>1537,56 ha, 35,09%</i></p>	<p>Városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BArT 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át.</p>	<p>A városias települési térség növekménye 0,7999 ha. A módosítás mértéke: +0,052% &lt; +2,00%. <b>Megfelel.</b></p>
	<p>Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</p>	<p><b>Megfelel.</b></p>
	<p>Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,</li> <li>— táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és</li> </ul>	<p>A városias települési térségben új üdülőterület nem került kijelölésre. A megfelelés vizsgálatok nem tekintjük új kijelölésnek a beépítésre szánt területek egymás közötti változását, valamint a „hibajavításokat”. A fentiek alapján új lakóterület a 11-1, új vegyes terület 19-1, 19-2 jelű, új gazdasági terület 30-1 módosítások.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— A tervezett módosítások jól illeszkednek a város meglévő szerkezetéhez.</li> <li>— A 19-1, 19-2, 30-1 módosítások nem sértnek táj- és természetvédelmi, erdővédelmi, árvíz-</li> </ul>

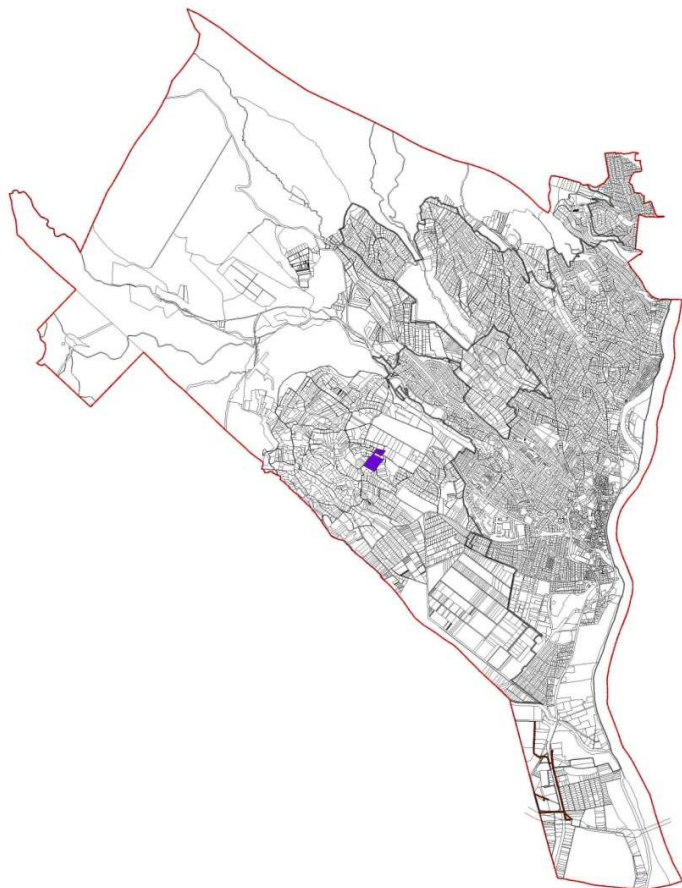
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
	<p>— a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.</p>	<p>védelmi, kulturális örökségvédelmi vagy társadalmi érdeket. A 11-1 módosítás erdőterületbe sorolt, de nem erdőtervezett erdőterületet, valamint helyi védett természeti területet érint.</p> <p>— A módosításra kerülő területeken a szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás rendelkezésre áll, ill. kiépítésére lehetőség van.</p>
	<p>Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p>	<p>Olyan új beépítésre szánt területek kerültek a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb besorolásra, amelyek meglévő rendeltetések, de a hatályos terv nem tartalmazza, pl. térképi pontatlanság miatt. nem került kijelölésre. (46-6, 48-1, 12-3, 12-5, 12-6 módosítások)</p> <p><b>Megfelel.</b></p>
	<p>Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.</p>	<p>Új lakóterület, illetve vegyes terület települési térséghez kapcsolódóan került kijelölésre.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>
	<p>Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t</p>	<p>5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére nem került sor.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>
	<p>Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.</p>	<p>A 11-1 módosítási jelű lakóterületen belül zöldterület nem került kijelölésre. A Pismány városrész számára a 71-2 módosítás jelöl ki „zöldfelületi funkciók elhelyezésére alkalmas méretű” zöldterületet.</p> <p>A 19-1, 19-2 jelű vegyes területeken belül zöldterület nem került kijelölésre. Az Izbég városrész számára a 76-1, 74-4 módosítás jelöl ki „zöldfelületi funkciók elhelyezésére alkalmas méretű” zöldterületet.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>


kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Magas zöldfelületi arányú települési térség Területe a BATrT-ban: 105,69 ha, 2,41%	A térség legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve - a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - oktatási, egészségügyi és sport célú terület, A térség legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.	Az övezetbe jellemzően a Skanzen területe tartozik. A TSZT felülvizsgálata során a BATrT-ben magas zöldfelületi arányú települési térségbe tartozó területek közül összesen 31,49 ha került beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába. A módosítás mértéke: 29,79% < 30% <b>Megfelel.</b>
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség Területe a BATrT-ban: 17,90 ha, 0,41%	A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, valamint temetőterület jelölhető ki.	A TSZT felülvizsgálata a térségben jelöli ki a temető bővítési területét (beépítésre nem szánt különleges terület), a temetőhöz kapcsolódó parkolót, illetve véderdősávot. <b>Megfelel.</b>
Különleges rendeltetésű térség Területe a BATrT-ban: 13,80 ha, 0,31%	A különleges rendeltetésű térség teljes területén a településrendezési eszköz készítése során beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt területfelhasználási egység jelölhető ki. A 10 hektárt meghaladó sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A különleges rendeltetésű térség területén jellemzően beépítésre nem szánt terület kijelölése történt.  Nem került kijelölésre 10 hektárt meghaladó sportolási célú terület.
Építmények által igénybe vett térség Területe a BATrT-ban: 234,25 ha, 5,35%	2005. évi LXIV. törvény nem tartalmaz a térséghez megfelelési követelményt.	Az övezetbe Szentendre közigazgatási területén a városias települési térségen kívüli a honvédelmi célú területek tartoznak. Azonban a BATrT Szerkezeti tervén az „építmények által igénybe vett térség” lehatárolása nincs összhangban a BATrT 3/21. mellékletén lehatárolt „kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezeté”-nek lehatárolásával. A honvédelmi rendeltetésű területek városias települési térségen kívül (a honvédelmi rendeltetésű erdőterületekkel együtt) a HM HH adatszolgáltatása szerint 260,64 ha. <b>Megfelel.</b>

Az OTrT 8. § szerinti egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelések igazolása:

**Szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területek**

A VINGIS adatbázis szerint szőlő termőhelyi kataszter I.-II. osztályú területeibe tartozó földrészletek nem találhatók Szentendrén

**Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozó területek**

 Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterébe tartozó terület

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.

A TSZT felülvizsgálata során nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület, mely a NÉBIH és a NAIK adatszolgáltatása szerint az Országos Gyümölcs Adatszolgáltató a Termőhelyi Kataszterbe tartozó területeket érintene

E területen általános mezőgazdasági terület került kijelölésre.

**Megfelel.**

**1.2. Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása**

A műszaki-infrastuktúra-hálózatok közül az OTrT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Szentendre közigazgatási területén az országos közúthálózat elemei közül a 11. sz. főutat, a 1116. sz. összekötő utat, valamint a 1112., 11113. és 11114. sz. bekötőutakat jelöli. Szentendre Településszerkezeti tervének felülvizsgálata ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza a közúthálózat ezen elemeit, ugyanakkor kijelöli a tervezett tehermentesítő út nyomvonalát, melyet az OTrT tervlapja nem jelöl (a jelenleg hatályos TSZT és a BATrT azonban igen).

**2. TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA**

Az OTrT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezetknél a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt

társégi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni (12/A §) a BATrT kiemelt társégi övezeti tervlapjai helyett:

- Országos ökológiai hálózat övezetét a DINPI adatszolgáltatása alapján,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetét a FÖMI adatszolgáltatása alapján,
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály adatszolgáltatása alapján,
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt az elnevezése) aHM Hatósági Hivatal adatszolgáltatása alapján,

Az OTrT módosítás új övezeteket is bevezetett, amelyek az alábbiak:

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, amely a FÖMI adatszolgáltatása alapján került pontosításra,
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, amely a DINPI adatszolgáltatása alapján került pontosításra,
- Világörökség- és világörökség-várományos terület övezete, amely a Forster Központ adatszolgáltatása alapján került pontosításra,
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete, amely a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján került pontosításra,
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete, amely a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján került pontosításra,

Az OTrT országos övezetei	Szentendre közigazgatási területén érintettség
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	igen
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	igen
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	igen
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	igen
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	igen

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Szentendre közigazgatási területét érintő társégi övezeteket:

- **kékkel** alászínezve jelölve azon társégi övezeteket, amelyek érintik Szentendre közigazgatási területét, de az OTrT felülírta,
- **barack** színnel alászínezve és áthúzva azon övezeteket, amelyek érintik Szentendre közigazgatási területét, de az OTrT megszüntette.

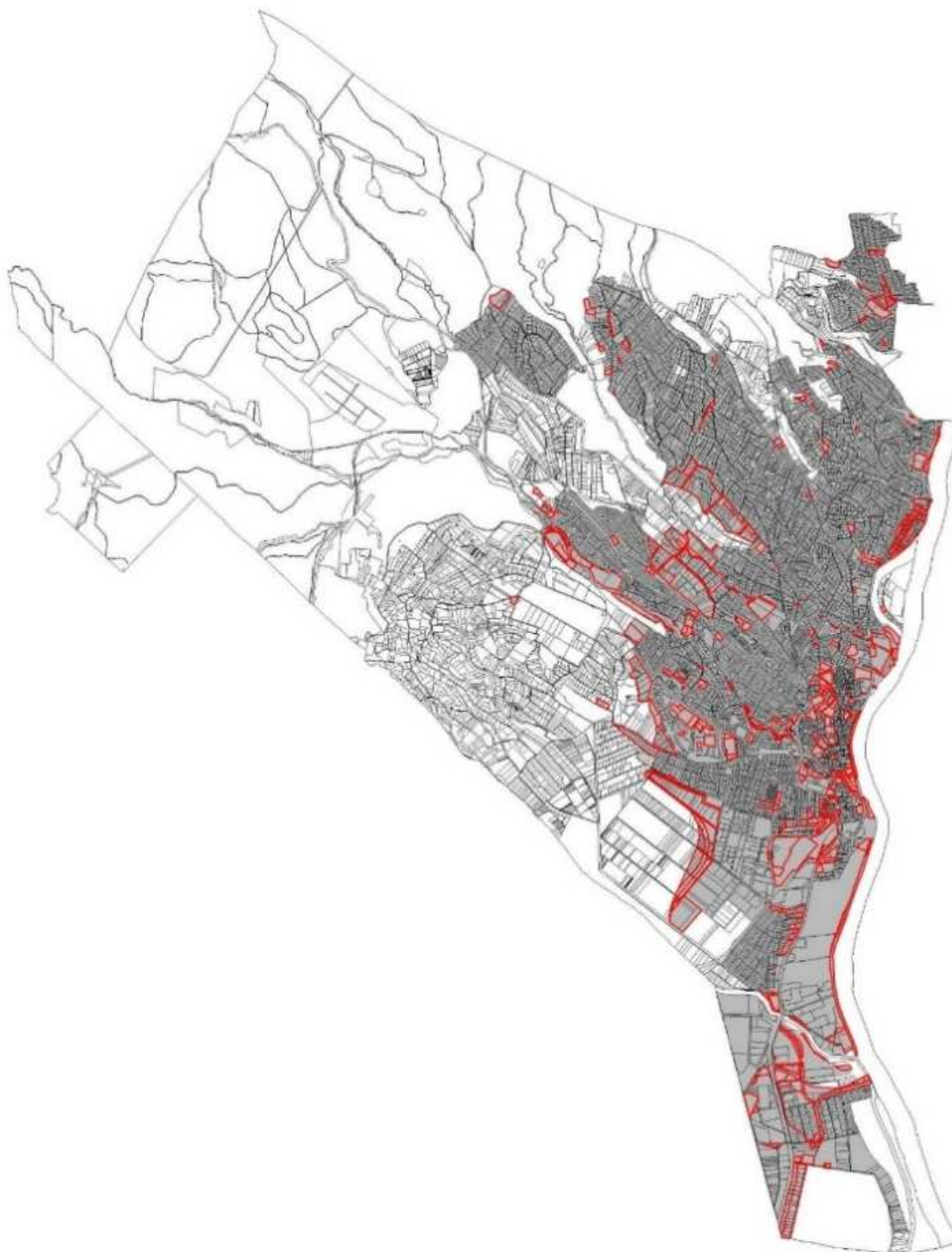


A BATrT kiemelt térségi övezetei	Szentendre közigazgatási területén érintettség
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	+
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	+
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	+
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	+
3/6 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	+
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—
3/11 Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	+
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	+
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte, de tartalmában érdemben nem változott)	+
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	+
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	+
3/19 Vízerosziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	+
3/20 Széleroziónak kitett terület (OTrT megszüntette)	+
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT, mint térségi övezet, megszüntette, átnevezte)	+
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

A térségi övezeteknek való megfelelés igazolásakor csak azon övezetek esetében történik meg a megfelelés igazolása, amelyekkel Szentendre közigazgatási területe érintett.

A térségi tervlapokon csak a BATrT Térszerkezeti tervén városias települési térségen kívül eső módosításra kerülő területek ábrázoltak. A BATrT Térszerkezeti tervén városias települési térségen belül található módosuló területeket az alábbi ábra mutatja be.

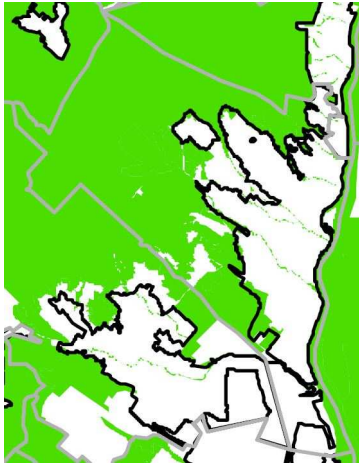
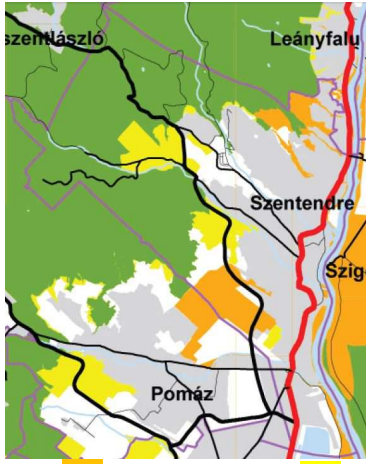
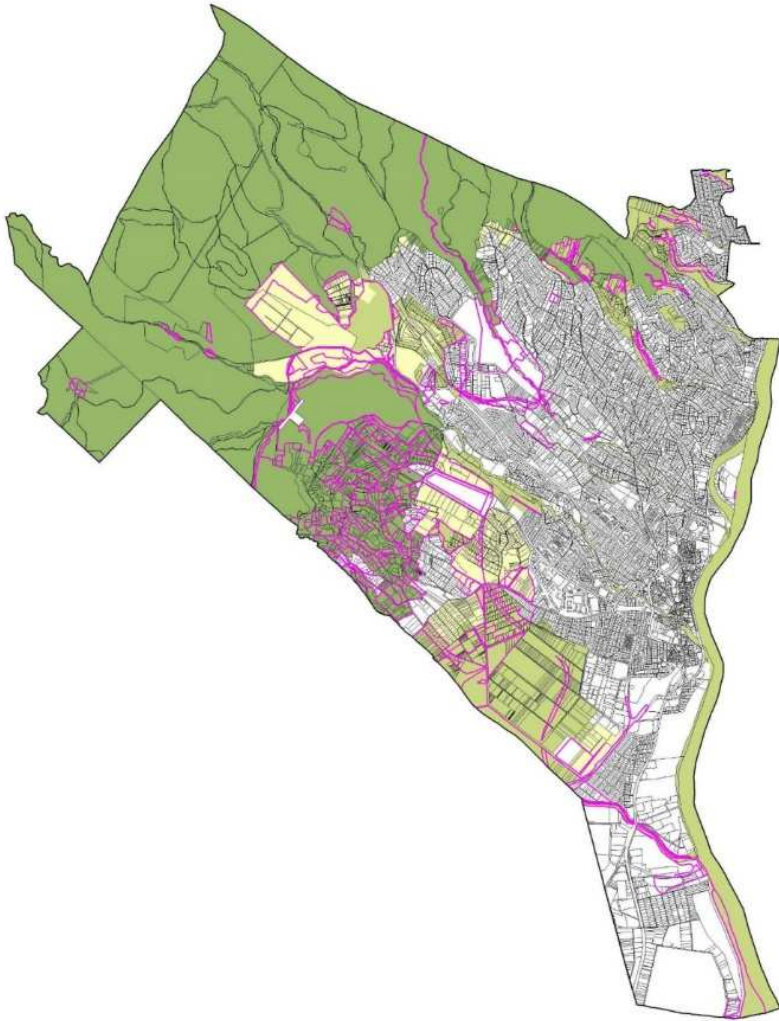
A BATrT városias települési térség térségi területfelhasználási kategóriát érintő változások (kivágat a BATrT Térszerkezeti tervéből)



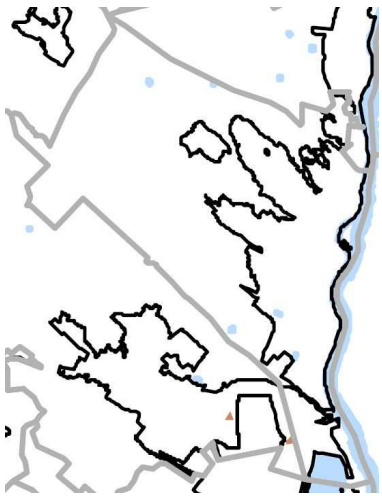
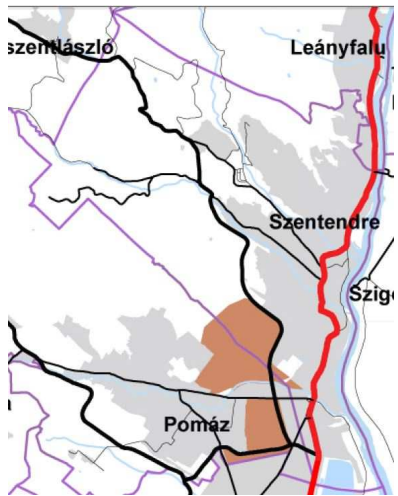
**2.1. A 2013-ban módosított OTrT által „felülírt” térségi övezeteknek való megfelelés igazolása**

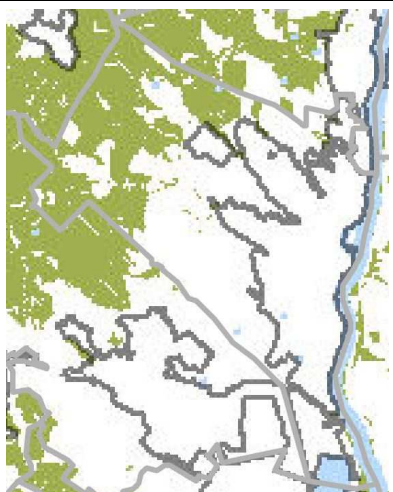
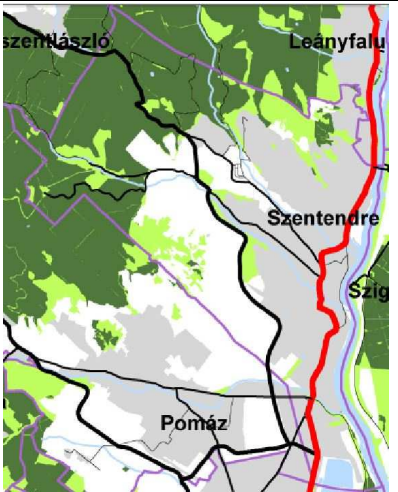
Alábbiakban párhuzamosan mutatjuk be az érintett OTrT országos övezeteit és a BATrT hasonló tartalmú, az OTrT 2013. évi módosítása során felülírt kiemelt térségi övezeteit, valamint az adatszolgáltatás szerint pontosított övezeti lehatárolásokat. A megfelelést csak azon térségi övezetek esetében értékeljük, amelyek érintik Szentendre közigazgatási területét.

Az OTrT újonnan bevezetett országos övezetei a 2.2. pontban kerülnek bemutatásra.

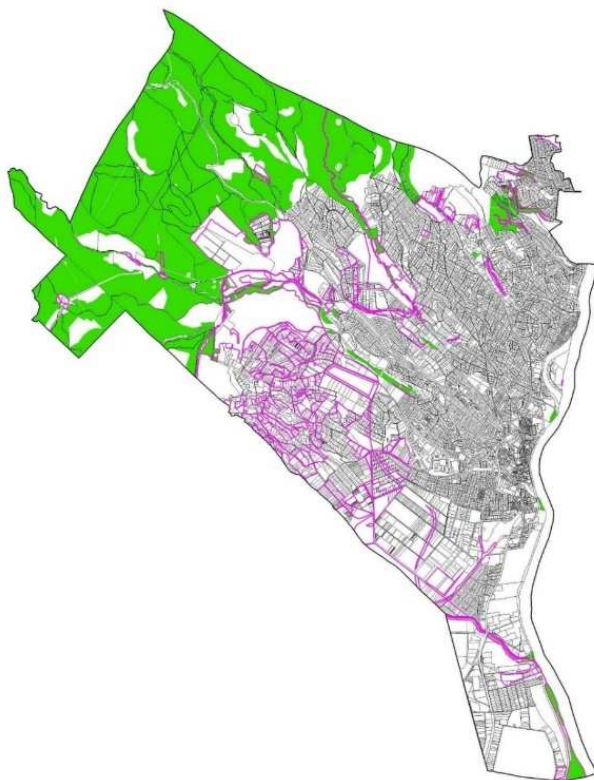
<p>OTrT 3/1. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT 3/1, 3/2, 3/3 melléklet Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (kiemelt térségi övezet) — OTrT felülírta</p>
	 <p>■ Magterület, ■ ökológiai folyosó, ■ puffer terület</p>
<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján figyelembe vett magterület, ökológiai folyosó és pufferterület</p>	
	<p>Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelelés igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos ökológiai hálózat övezetét, ezért a BATrT magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekbe tartozó területeket —a BATrT OTrT-vel összhangba hozó módosításáig— az illetékes nemzeti park igazgatóság adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni.</p> <p>■ Magterület, ■ ökológiai folyosó, ■ puffer terület</p>

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p><b>Magterület</b> Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.</p> <p>Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit</p> <p>Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	<p>Magterületen belül művelés alól kivett, már hosszú ideje beépült telkek kerültek beépítésre szánt területbe.</p> <p>Új közlekedési infrastruktúra hálózatok magterületen nem kerültek tervezésre</p> <p>A helyi építési szabályzat rendelkezik a külterületen elhelyezett épületek építészeti kialakítására vonatkozóan.</p> <p>A HÉSZ tartalmazza az erre vonatkozó előírásokat</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. <b>Megfelel.</b></p>
<p><b>Ökológiai folyosó</b> Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálat nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül.</p> <p>A helyi építési szabályzat rendelkezik a külterületen elhelyezett épületek építészeti kialakítására vonatkozóan.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. <b>Megfelel.</b></p>
<p><b>Pufferterület</b> Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az övezeten belül.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>

OTrT 3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	BATrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
	
<p>A FÖMI adatszolgáltatása szerint Szentendre közigazgatási területét nem érinti „kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete”</p>	

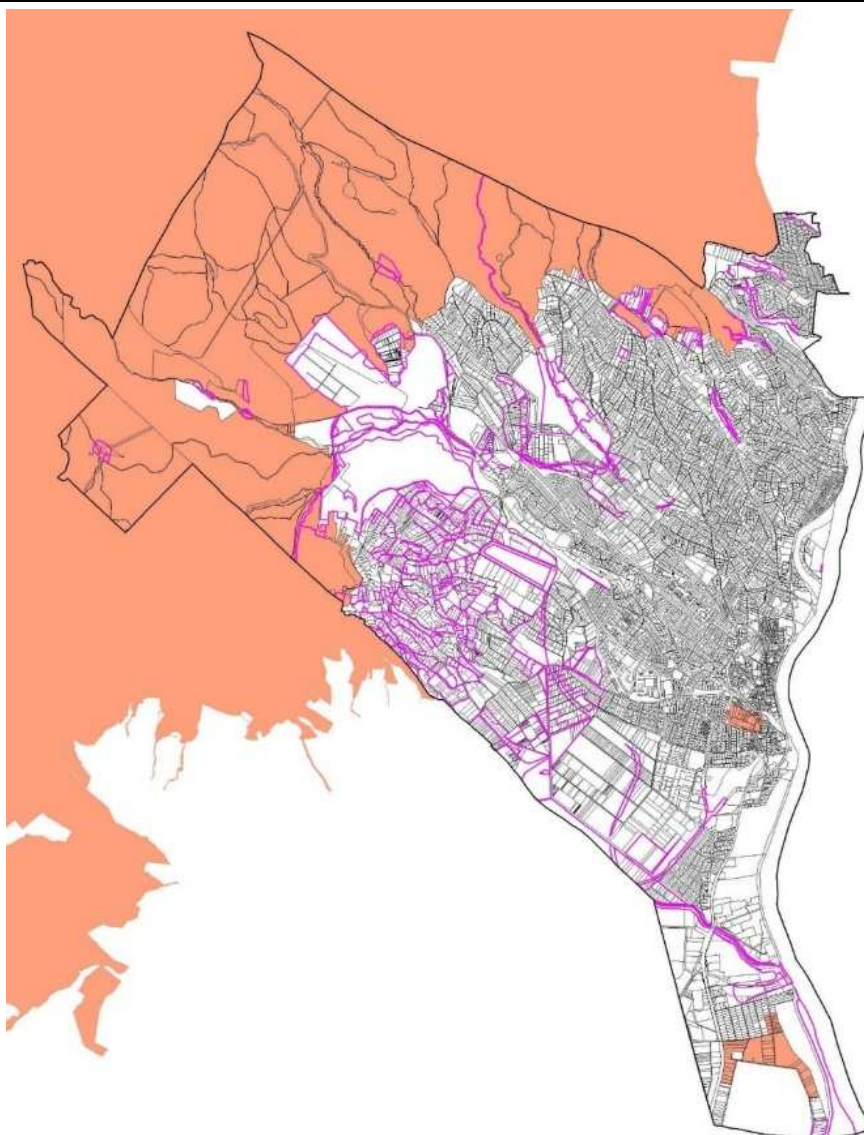
OTrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet)	BATrT 3/5. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet) — OTrT módosította
	 <p data-bbox="782 1545 1300 1568"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #006400; border: 1px solid black;"></span> Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete         </p>

Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeként figyelembe vett területek



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p><b>BATrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b>                      Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.                      Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.</p>	<p>Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület.                      Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre, meglévő bányatelek nem található az övezet területén.  <b>Megfelel.</b></p>
<p><b>OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b>                      Lsd. követelményeket fentebb.</p>	<p>Megfelelőség igazolását lsd. fentebb.  <b>Megfelel.</b></p>
<p>OTrT                      3/6. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>	<p>BATrT                      3/11. melléklet: Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete</p>

Forster Központ adatszolgáltatása szerint



Területrendezési követelmények

Megfelelőség igazolása

**BATrT Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete:**

**OTrT Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete:**

Az övezetben a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.

Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető.

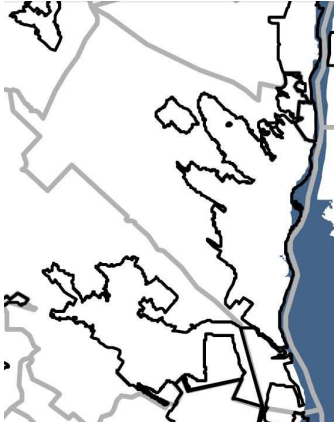
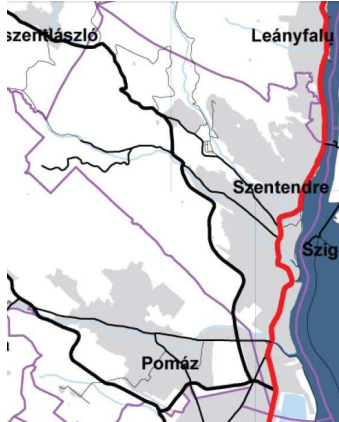
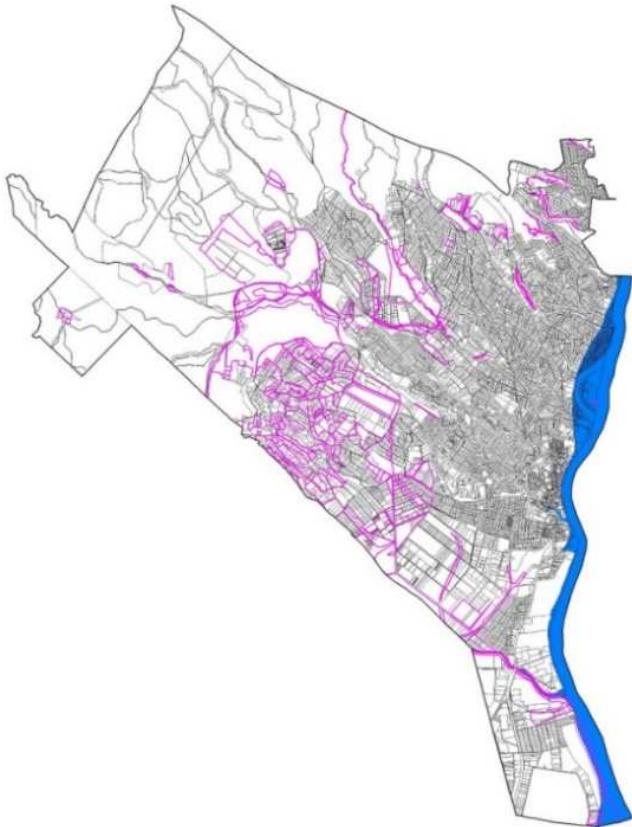
Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

Világörökségi várományos területek találhatóak a közigazgatási területen, amelyek kezelési tervvel még nem rendelkeznek.

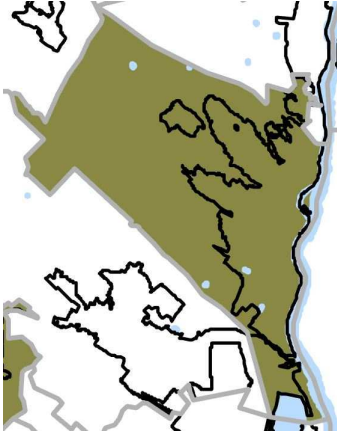
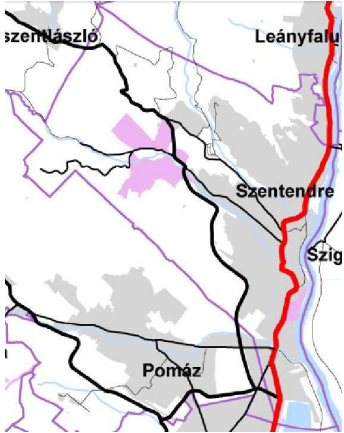
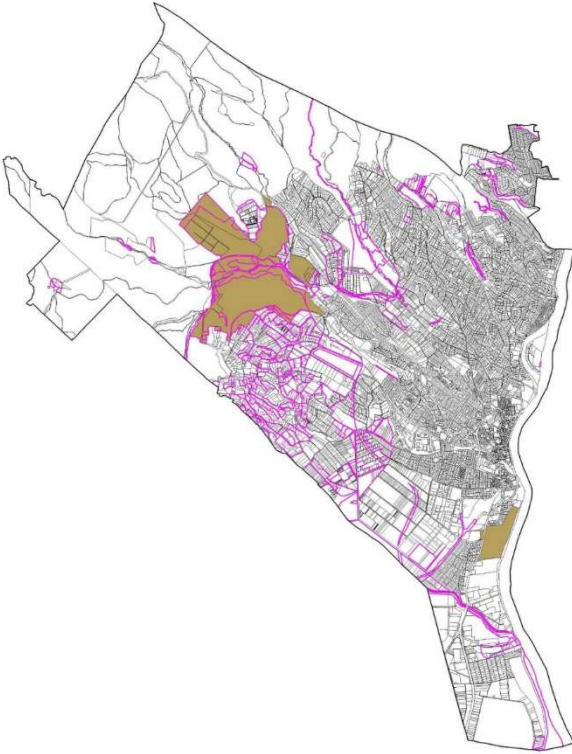
Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre.

Világörökségi várományos területek találhatóak a közigazgatási területen, amelyek kezelési tervvel még nem rendelkeznek. Az érintett

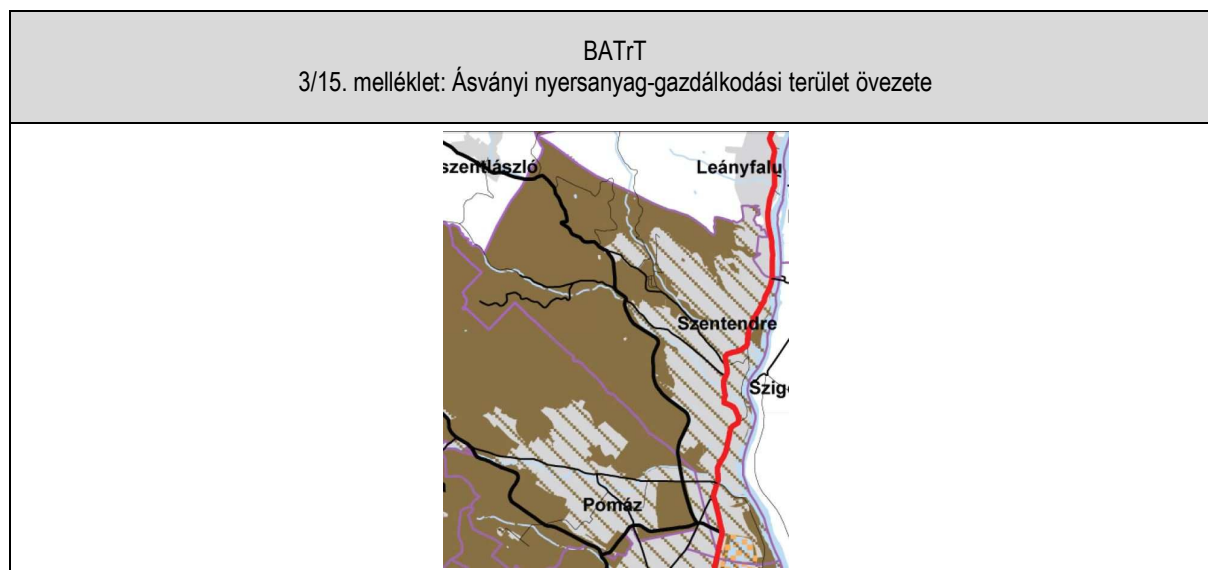
**Megfelel.**

<p>OTrT 3/8. melléklet: Nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szűkségtározók területének övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT 3/17. melléklet: Nagyvízi meder övezete (országos övezet) — OTrT módosította</p>
	
<p>Országos Vízügyi Főigazgatóság adatszolgáltatása alapján nagyvízi mederként figyelembe vett területek</p>	
	
<p>A Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szűkségtározó az adatszolgáltatás szerint nem található Szentendre közigazgatási területén</p>	
<p>Területrendezési követelmények</p>	<p>Megfelelőség igazolása</p>
<p><b>BATrT Nagyvízi meder övezete</b> Lsd.: OTrT előírásainál.</p>	
<p><b>OTrT Nagyvízi meder övezete</b> A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szűkségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p>	<p>Új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. <b>Megfelel.</b></p>



<p>OTrT 3/9. melléklet: Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (országos övezet)</p>	<p>BATrT 3/21. melléklet: Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (országos övezet) — OTrT, mint térségi övezet megszüntette, átnevezte</p>
	
<p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatalának adatszolgáltatása alapján kiemelt fontosságú honvédelmi területként figyelembe vett területek</p>	
	
<p>Területrendezési követelmények</p>	<p>Megfelelőség igazolása</p>
<p><b>BATrT Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</b> Lsd.: OTrT előírásainál.</p>	
<p><b>OTrT Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete</b> Az övezet területét a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálata a honvédelmi területek a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatalának adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. A belterületen található honvédelmi területet beépítésre szánt különleges honvédelmi területbe, a külterületen található honvédelmi területet beépítésre nem szánt különleges honvédelmi területbe sorolja, a területen belüli erdőtervezett erdőket pedig honvédelmi erdőterületként határozza meg. <b>Megfelel.</b></p>

## 2.2. A 2013-ban módosított OTrT által nem módosított térségi övezeteknek való megfelelés igazolása



Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>BATrT Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</p> <p>Az övezet területén a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyag-vagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p>	<p>A tervezés ideje alatt Szentendre közigazgatási területén az előzetes véleményezés során adatszolgáltatásként kapott bányatelek megszüntetésre került. Bányatelek, valamint megkutatott, kutatás alá vont terület nincs a közigazgatási területen.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>

BATrT  
3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete

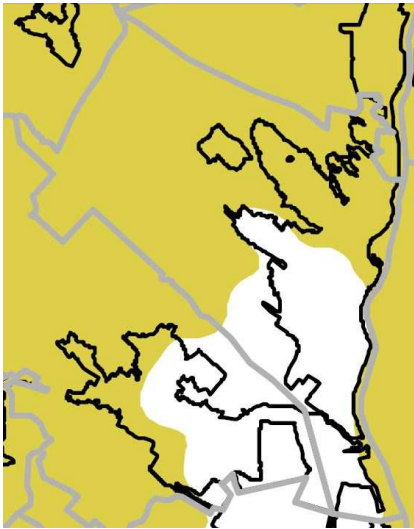
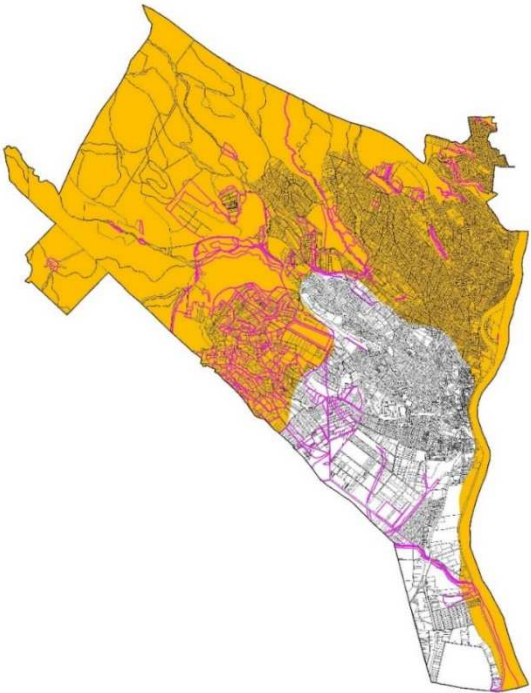
The map displays the geographical area around Szentendre, Hungary, designated as a geological hazard area (BATrT). The area is shaded in purple and includes the towns of Leányfalu, Szentendre, Szig, and Pomáz. A red line indicates a specific boundary or route within the area.

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p>BATrT Földtani veszélyforrás területének övezete</p> <p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p>	<p>Az övezet pontosítására adatszolgáltatás nem adott az illetékes államigazgatási szerv, ezért a TSZT a hatályos TSZT-ben lehatárolt területeket tartalmazza. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>

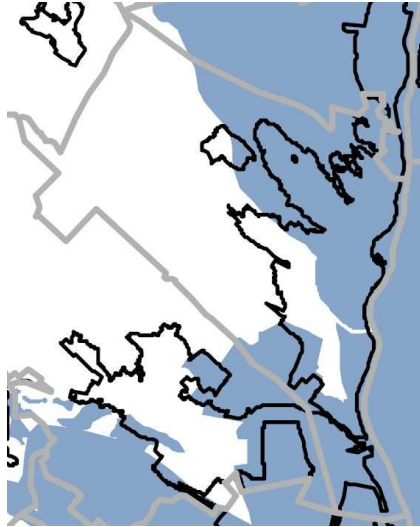
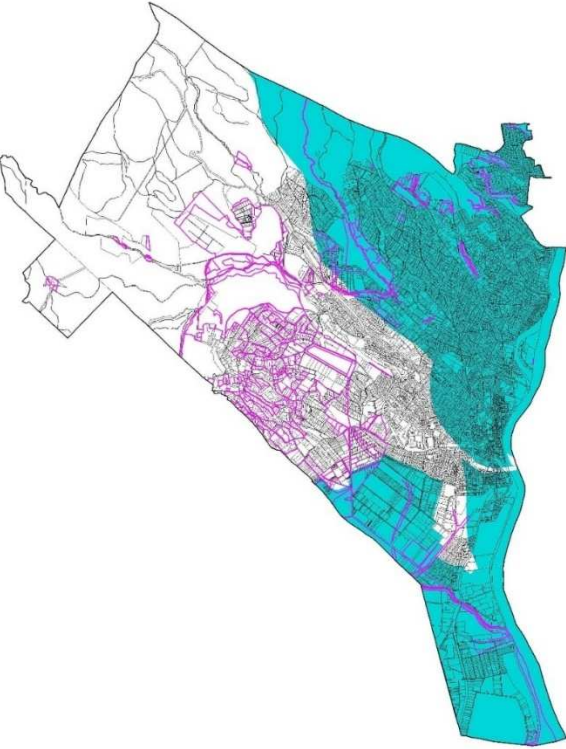
### 2.3. Az 2013-ban módosított OTrT „új” övezeteinek való megfelelés igazolása

Ebben a fejezetben, mivel „új övezetekről” van szó, azon övezetek is bemutatásra kerülnek, amelyek nem érintik Szentendre közigazgatási területét.

#### 2.3/1. Szentendre közigazgatási területét érintő „új” térségi övezetek

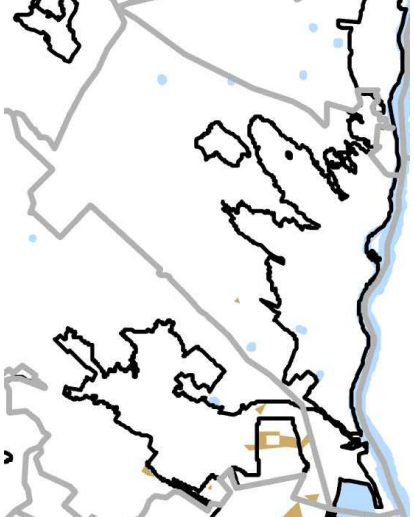
OTrT 3/5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján figyelembe vett tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
	
Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
<p>OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete</p> <p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.</p> <p>A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területfelhasználásra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.</p>	<p>A Megalapozó vizsgálatban meghatározásra kerültek a jellemző tájkarakterek és jellemzőik.</p> <p>A mező- és erdőgazdasági területek területfelhasználási rendszere és HÉSZ előírásai a tájjelleg megőrzését célozzák.</p> <p>A HÉSZ meghatározta, hogy a tájképileg kiemelten kezelendő területeken mely esetekben készítenendő látványterv</p>

<p>A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúrahálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	<p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre.</p> <p>...</p> <p><b>Megfelel.</b></p>
---	---

<p>OTrT 3/7. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete (országos övezet)</p> 	<p>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján lehatárolt országos vízminőség-védelmi területek</p> 
--	---

<p><b>Területrendezési követelmények</b></p>	<p><b>Megfelelőség igazolása</b></p>
<p>OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete:</p> <p>Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>	<p>Az övezet területén a szennyvizek kezelésére vonatkozóan a HÉSZ fogalmaz meg előírásokat.</p> <p>A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>

**2.3/2. Szentendre közigazgatási területét nem érintő „új” térségi övezetek**

OTrT 3/3. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	FÖMI adatszolgáltatása
	<p>A FÖMI adatszolgáltatása szerint Szentendre közigazgatási területét nem érinti „jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete”</p>

**3. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK „IGÉNYBE VETT TERÜLETE” SZENTENDRE KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN, ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSEK SZÁMÁRA**

térségi területfelhasználási kategória	BATrT szerinti területe Szentendre közigazgatási területén (ha)	jelen felülvizsgálat során		további módosítások során	
		„igénybe vett” terület ha-ban	„igénybe vett” terület %-ban	„igénybe vehető” terület ha-ban	„igénybe vehető” terület %-ban
városias települési térség*	1537,56	+0,7999	+0,052	+29,9513	+1,948
mezőgazdasági térség	583,72	—57,11	—9,78	—1,26	—0,22
erdőgazdálkodási térség	1680,27	—86,45	—5,15	—165,59	—9,85
vízgazdálkodási térség	208,26	0	0	—10,41	—5,00
magas zöldfelületi arányú települési térség	105,69	beépítésre szánt terület kerül kijelölésre		beépítésre szánt terület kerülhet kijelölésre	
		31,49	29,79	0,22	0,21
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség*	17,90				
különleges rendeltetésű térség*	13,8				

A területfelhasználási egység „igénybevételére” vonatkozóan a BATrT nem tartalmaz területi nagyság/mértékbeli korlátot.

**6. melléklet a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozathoz**

**BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**


**A biológiai aktivitásérték számítás eredménye**

A Településszerkezeti Terv felülvizsgálata új beépítésre szánt területek kijelölését is tartalmazza, ezért az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja értelmében szükségessé válik a módosításokból következő biológiai aktivitásérték változás számítása —biztosítandó a település biológiailag aktív felületeinek csökkenésének elkerülését.

A tervezett változtatások következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege. **+710,8**

**SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2017. 07. 27.

	<i>Megbízó:</i>	Szentendre Város Önkormányzat
	<i>Polgármester:</i>	Verseghi-Nagy Miklós
	<i>Megbízó felelőse:</i>	Aba Lehel városi főépítész
	<i>Főépítész koordinátor:</i>	Horváthné Mácsai Mónika településmérnök
<i>Megbízott felelős tervező</i>		S. Vasi Ildikó ügyvezető

*S. Vasi Ildikó*

**VÁROSRENDEZÉS; ÉPÍTÉSZET: PRO-TERRA Kft.**  
1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S. Vasi Ildikó	vezető településtervező,
TT/1 01-2609, É01-2609	okl. építésmérnök, okl. szociológus
Szilágyi Csilla	okl. településmérnök

*Mácsai Mónika*

**KÖZLEKEDÉS: MOBIL City Bt.**  
2131 Göd, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára	okl. építőmérnök,
MK: 13-1017 KÉ-K, Tkö	közlekedéstervező
Szücs Gergely	okl. építőmérnök,
	közlekedéstervező

*Auer Jolán*

**TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉPÍTÉSZET, KÖRNYEZETVÉDELEM: TÁJOLÓ-TERV Kft**  
1147 Budapest, Must u. 4.

Auer Jolán	okl. tájépítésmérnök,
MÉK: 01-5003 TK/1, TT/1	vezető településtervező
Pisák Brigitta	okl. tájépítésmérnök
M. Andrási Ágnes	okl. tájépítésmérnök

*Brno Akler Haus*

**KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS: KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**  
1016 Budapest, Naphegy u. 26. II/7.

Hanczár Zsoltné	okl. építőmérnök,
MK:01-2408, TV-T, TE-T, TH-T	okl. városépítési szakmérnök
Bíró Attila	okl. építőmérnök,
MK:01-2408, TV-T, TE-T, TH-T	
Hanczár Gábor	okl. infrastruktúra mérnök
Csima-Takács Judit	okl. tájépítésmérnök